

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
*DONG A HOTEL GROUP
JOINT STOCK COMPANY*

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

Số/ No.: *1408* /2026/CV

Thái Nguyên, ngày *14* tháng 8 năm 2026
Thai Nguyen, August *14th*, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á công bố thông tin: Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2026

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



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

This information was published on the company's website on August 14th, 2026, as in the link: <https://mayplazahotel.com/>

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

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

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2026/ Semi-Annual Financial Statements 2026.

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



TRẦN NỮ NGỌC ANH



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

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

MỤC LỤC

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

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, Việt Nam

BÁO CÁO NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Đại diện pháp luật

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

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, Việt Nam

BÁO CÁO NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (tiếp theo)**CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

CAM KẾT KHÁC

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

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, Việt Nam

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

CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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



Trần Nữ Ngọc Anh

Chủ tịch HĐQT

Thái Nguyên, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Số: 0906/2026/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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



Nguyễn Hữu Hoàn

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2417-2023-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

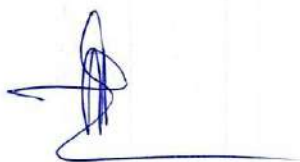
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		127.554.123.515	145.089.173.230
I. Nợ ngắn hạn	310		32.196.410.275	36.719.459.992
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	1.848.221.323	2.610.378.567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	183.093.000	1.056.302.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.16	69.412.309	40.916.954
4. Phải trả người lao động	315		1.204.679.469	2.347.170.799
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.14	302.988.386	328.386.697
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	4.13	366.818.182	276.090.903
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.15	355.052.104	281.227.710
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.17	24.999.999.998	26.912.840.858
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.866.145.504	2.866.145.504
II. Nợ dài hạn	330		95.357.713.240	108.369.713.238
1. Phải trả dài hạn khác	338	4.15	155.000.000	167.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.17	95.202.713.240	108.202.713.238
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		851.813.743.107	851.449.662.609
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	851.813.743.107	851.449.662.609
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		842.000.000.000	842.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		842.000.000.000	842.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.594.335.007	6.594.335.007
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.219.408.100	2.855.327.602
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		2.855.327.602	73.695.614.146
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		364.080.498	(70.840.286.544)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		979.367.866.622	996.538.835.839



Người lập biểu
Dương Thị Thúy Hương



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Người lập biểu
Dương Thị Thúy Hương

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘCho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

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


Người lập biểu
Dương Thị Thúy Hương

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị ThanhChủ tịch HĐQT
Trần Nữ Ngọc Anh
Thái Nguyên, Việt Nam
Ngày 14 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC*Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026*

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

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

2.3. Năm tài chính

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

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

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

3.4. Các khoản phải thu

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

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

3.5. Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Khấu hao

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

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

Thanh lý

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

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9. Chi phí chờ phân bổ

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

Tiền thuê đất trả trước một lần

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

Chi phí khác

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

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

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

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

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

3.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.12. Chi phí đi vay

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

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

3.13. Vốn chủ sở hữu

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

3.14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

Công ty trích lập quỹ sau:

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

3.15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê địa điểm

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

3.16. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

3.17. Chi phí tài chính

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

3.18. Chi phí bán hàng

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

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

3.20. Thuế

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

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

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

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

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

3.21. Các bên liên quan

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

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	864.000.000	-	864.000.000	-
Công ty TNHH Archetype Việt Nam	750.000.000	-	750.000.000	-
Công ty Cổ phần Vanho	410.000.000	-	410.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Việt Á	375.000.000	-	375.000.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	935.046.846	-	509.763.071	-
	3.334.046.846	-	2.908.763.071	-

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

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

4.5. Hàng tồn kho

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

4.6. Chi phí chờ phân bổ

4.6.1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

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

4.6.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

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

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

4.7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

4.10. Đầu tư tài chính

4.10.1. Đầu tư tài chính ngắn hạn

a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

b) Cho vay

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

- (1) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-DMQ ngày 20/12/2024; số tiền vay: 44.000.000.000 đồng và kèm theo phụ lục hợp đồng vay tài sản số 14072025-PL/HĐVTA/DAH-DMQ vay thêm 3.400.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; theo phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐVTS/DAH-DMQ, lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo: cổ phần thuộc sở hữu của Ông Vũ Mạnh Hưng tại Công ty Cổ phần Chợ Mơ. Tính đến ngày 30/06/2026 số dư tiền vay là 34.577.000.000 VND.
- (2) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-VMH ngày 20/12/2024; số tiền vay: 60.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; theo phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐVTS/DAH-VMH, lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo: cổ phần thuộc sở hữu của ông Vũ Mạnh Hưng tại Công ty Cổ phần Chợ Mơ. Tính đến ngày 30/06/2026 số dư tiền vay là 5.240.194.000 VND.

4.10.2. Đầu tư tài chính dài hạn

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

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

- (i) Công ty chưa xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư để Thuyết minh trên Báo cáo tài chính giữa niên độ do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.
- (ii) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Vân Phong (“Công ty Vân Phong”) thực hiện tăng thêm vốn điều lệ, qua đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Vân Phong giảm xuống còn 11,31%. Vì vậy, Công ty Vân Phong không còn là công ty liên doanh, liên kết của Công ty từ ngày 02/03/2026.

b) Cho vay

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

- (1) Hợp đồng vay tài sản số 06232026/HĐ/DongA-Dam Phương Dung ngày 20/06/2026; số tiền vay: 56.600.000.000 VND; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; khoản vay được bảo đảm bằng 7.500.000 cổ phần của Ông Nguyễn Quốc Đạt tại Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Kim Lan. Tính đến ngày 30/06/2026 số dư tiền vay là 56.600.000.000 VND.
- (2) Hợp đồng vay tài sản số 04172026/HĐ/ĐôngÁ-Lương Tuấn Anh ngày 17/04/2026; số tiền vay: 55.160.000.000 VND; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; khoản vay được bảo đảm bằng 10.000.000 cổ phần của Ông Trần Minh Hoàng tại Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong. Tính đến ngày 30/06/2026 số dư tiền vay là 55.160.000.000 VND.

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

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

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

4.13. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

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

4.14. Chi phí phải trả

4.14.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

4.15. Phải trả khác

4.15.1. Phải trả ngắn hạn khác

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

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

4.15.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (i)	155.000.000	167.000.000
	155.000.000	167.000.000

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

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

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

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

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

4.17.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

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

4.17.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

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

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

- **Hợp đồng tín dụng số 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 27/04/2016** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay để tài trợ Dự án Xây dựng Trung tâm thương mại Đông Á; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.1451/2016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 05/12/2016** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay để tài trợ Dự án Nâng cấp Khách sạn Đông Á 2 và Resort Đông Á 3; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang, toàn bộ Quyền sử dụng các khu đất thuộc khu vực Hồ Núi Cốc - Phúc Xuân - Thái Nguyên và toàn bộ tài sản là Cơ sở hạ tầng, nhà cửa gắn liền với đất của khu Đông Á Resort.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 26/11/2018** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ cho chi phí nhận chuyển nhượng 15 quyền sử dụng đất; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.2033/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 11/09/2018** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ và tái tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN ngày 10/08/2020:** thời hạn vay: 69 tháng; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ tiền thuê đất trả 1 lần cho dự án Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza - Chợ Đồng Quang II và cải tạo sửa chữa Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza - Chợ Đồng Quang II; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.

4.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

4.18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.200.000	84.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	84.200.000	84.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84.200.000	84.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.		

4.18.5. Phân phối lợi nhuận

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

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

Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

5.2. Giá vốn hàng bán

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

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.4. Chi phí tài chính

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

5.5. Chi phí bán hàng

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

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

5.7. Thu nhập khác

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

5.8. Chi phí khác

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

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

Lỗ tính thuế hết hiệu lực trong các năm sau:

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

5.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

5.11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

6.1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

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

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Nợ tiềm tàng

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

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

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

7.2. Các khoản cam kết, bảo lãnh

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

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

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

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

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

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

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

Danh sách các thành viên quản lý chủ chốt

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

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

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

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

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

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

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

Danh sách bên liên quan khác

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

7.5. Thông tin về bộ phận

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

7.6. Thông tin so sánh

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

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

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

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

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

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

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

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

Người lập biểu
Dương Thị Thúy Hương

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh



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



**DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK
COMPANY**

Reviewed Interim Financial Statements
for the six-month accounting period ended 30 June 2026



TABLE OF CONTENTS

	Pages
REPORT OF THE LEGAL REPRESENTATIVE	1 – 3
REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION	4 – 5
REVIEWED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS	
Statement of financial position	6 – 7
Statement of income	8
Statement of cash flows	9 – 10
Selected Notes to the Financial Statements	11 – 44

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

REPORT OF THE LEGAL REPRESENTATIVE

The Legal Representative of Dong A Hotel Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") presents its Report together with the Reviewed Interim Financial Statements for the six-month accounting period ended 30 June 2026.

COMPANY INFORMATION

Dong A Hotel Group Joint Stock Company, formerly known as Dong A Construction Investment and Trading Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company"), is a joint stock company operating under Enterprise Registration Certificate No. 4600349907, initially issued by the Department of Planning and Investment of Thai Nguyen Province on 26 December 2003 and amended for the 26th time on 9 March 2026 (now the Department of Finance of Thai Nguyen Province).

The head office of Dong A Hotel Group Joint Stock Company is located at Room C301, 3rd Floor, Dong A Trade Center Building, No. 668 Phan Dinh Phung Street, Group 47, Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province, Vietnam.

MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF SUPERVISORS, BOARD OF GENERAL DIRECTORS AND CHIEF ACCOUNTANT

The members of the Board of Directors, Board of Supervisors and Board of General Directors of the Company and Chief Accountant during the accounting period and up to the date of this report are as follows:

The Board of Directors

Full name	Position	Appointed / Dismissed
Ms. Tran Nu Ngoc Anh	Chairwoman of the Board of Directors	
Mr. Tran Minh Tuan	Non-executive Member of the Board of Directors	
Mr. Le Truong Giang	Independent Member of the Board of Directors	Dismissed on 27 May 2026
Mr. Ngo Van Phuong	Independent Member of the Board of Directors	Appointed on 27 May 2026

Board of Supervisors

Full name	Position	Appointed / Dismissed
Ms. Nguyen Thi Linh	Head	
Ms. Trieu Tu Linh	Member	Dismissed on 27/05/2026
Ms. Dao Thi Le Thanh	Member	Dismissed on 27/05/2026
Ms. Pham Thi Nhai	Member	Appointed on 27/05/2026
Ms. Duong Thi Nhat Le	Member	Appointed on 27/05/2026

Board of General Directors of the Company and Chief Accountant

Full name	Position	Appointed / Dismissed
Ms Nguyen Thi Huong Thao	Deputy General Director	Dismissed on 31/03/2026
Ms Duong Thi Thu Thanh	Deputy General Director	Appointed on 01/04/2026
Ms Nguyen Thi Thanh	Chief Accountant	

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

REPORT OF THE LEGAL REPRESENTATIVE (CONT'D)**LEGAL REPRESENTATIVE**

The legal representative of the Company during the accounting period and up to the date of this report was Ms. Tran Nu Ngoc Anh – Chairwoman of the Board of Directors.

EVENTS ARISING AFTER THE END OF THE ACCOUNTING PERIOD

No significant events have occurred since the end of the accounting period that would require adjustment to or disclosure in the Notes to the Financial Statements.

AUDITOR

International Audit and Valuation Company Limited was appointed as the auditor to conduct the Review Interim Financial Statements for the six-month accounting period ended 30 June 2026 of the Company.

STATEMENT OF THE RESPONSIBILITIES OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS FOR THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

The Board of General Directors of the Company is responsible for preparing the interim financial statements, which give a true and fair view of the financial position, results of operations and cash flows of the Company during the period. In preparing these interim financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make reasonable and prudent judgments and estimates;
- State whether applicable accounting principles have been followed and whether there are any material departures that need to be disclosed and explained in the interim financial statements;
- Prepare the interim financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business operations; and
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of preparing and presenting the interim financial statements so as to reasonably mitigate risks and prevent fraud.

The Board of General Directors ensures that adequate accounting records are maintained to reflect the financial position and operations of the Company with reasonable accuracy at any time and that the accounting records comply with the applicable accounting regime. The Board of General Directors is also responsible for safeguarding the assets of the Company and, accordingly, has taken appropriate measures to prevent and detect fraud and other violations of laws and regulations relevant to the preparation and presentation of the interim financial statements.

The Board of General Directors confirms that it has complied with the above requirements in preparing the interim financial statements.

OTHER COMMITMENTS

The Board of General Directors confirms that the Company has complied with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 of the Government providing detailed guidance on the implementation of certain articles of the Law on Securities and that the Company has not breached its obligations regarding information disclosure as prescribed in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance providing guidance on information disclosure on the securities market, as amended and supplemented by Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024, Circular No. 18/2025/TT-BTC dated 26 April 2025 and Circular No. 08/2026/TT-BTC dated 3 February 2026.

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

REPORT OF THE LEGAL REPRESENTATIVE (CONT'D)

STATEMENT OF THE LEGAL REPRESENTATIVE

In the opinion of the Legal Representative of the Company, the interim financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 30 June 2026, as well as its results of operations and cash flows for the accounting period then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting Regime for Enterprises and relevant statutory regulations on the preparation and presentation of interim financial statements.



Tran Nu Ngoc Anh

Chairwoman

Thai Nguyen, 14 August 2026

No: 0906/2026/BCSX/IAV

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION

To: The Shareholders
The Board of Directors, Board of Supervisors and Board of General Directors
Dong A Hotel Group Joint Stock Company

We have reviewed the accompanying interim financial statements of Dong A Hotel Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company"), which were prepared on 14 August 2026, from page 06 to page 44, comprising the Interim Statement of Financial Position as at 30 June 2026, the Interim Statement of Income, the Interim Statement of Cash Flows for the six-month accounting period then ended, and the accompanying Selected Notes to the Financial Statements.

Responsibilities of the Board of General Directors

The Board of General Directors of the Company is responsible for the preparation and fair presentation of the interim financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting Regime for Enterprises and relevant statutory regulations on the preparation and presentation of interim financial statements, and for such internal control as the Board of General Directors determines is necessary to enable the preparation and presentation of interim financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibilities of the Auditor

Our responsibility is to express a conclusion on the interim financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion of the Auditor

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Company as at 30 June 2026, and of its results of operations and cash flows for the six-month accounting period then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting Regime for Enterprises and relevant statutory regulations on the preparation and presentation of interim financial statements.

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION (CONT'D)

Emphasis of Matter

We draw the readers' attention to Note 7.1 – “Contingent liability” in the Selected Notes to the Financial Statements, which describes the procedures currently being undertaken by the Company to complete the necessary legal formalities for the “Investment in Elderly Care and Ecotourism Resort” project in order to fulfill the relevant financial obligations and implement the project in the future.



Nguyen Huu Hoan

Deputy Director

Auditor's Certificate of Practice No.: 2417-2023-283-1

INTERNATIONAL AUDIT AND VALUATION COMPANY LIMITED

Ha Noi, 14 August 2026

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

Unit: VND

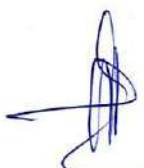
ASSETS	Code	Note	Closing Balance	Opening Balance (Restated)
			VND	VND
A/ SHORT-TERM ASSETS	100		65,024,387,987	181,312,796,864
I/ Cash and cash equivalents	110	4.1	2,096,764,083	9,519,494,789
1. Cash	111		2,096,764,083	9,519,494,789
II/ Short-term financial investments	120	4.10	50,799,823,363	160,030,969,611
1. Trading securities	121		7,210,800,000	7,210,800,000
2. Short-term held-to-maturity investments	123		43,589,023,363	152,820,169,611
III/ Short-term receivables	130		7,921,140,480	6,007,240,710
1. Short-term trade receivables	131	4.2	2,511,548,475	2,377,702,200
2. Short-term advances to suppliers	132	4.3	3,334,046,846	2,908,763,071
3. Other short-term receivable	135	4.4	2,075,545,159	720,775,439
IV/ Inventories	140	4.5	795,394,040	975,397,128
1. Inventories	141		795,394,040	975,397,128
V/ Short-term biological assets	150			-
VI/ Other short-term assets	160		3,411,266,021	4,779,694,626
1. Short-term deferred expenses	161	4.6	126,836,640	198,426,017
2. Deductible value added tax	162		3,284,429,381	4,581,268,609
B/ LONG -TERM ASSETS	200		914,343,478,635	815,226,038,975
I/ Long-term receivables	210		-	-
II/ Fixed assets	220		592,634,662,300	603,133,380,107
1. Tangible fixed assets	221	4.9	586,221,542,824	596,633,554,475
- Cost	222		759,521,596,494	759,473,196,494
- Accumulated depreciation	223		(173,300,053,670)	(162,839,642,019)
2. Intangible fixed assets	227	4.7	6,413,119,476	6,499,825,632
- Cost	228		9,838,210,018	9,838,210,018
- Accumulated depreciation	229		(3,425,090,542)	(3,338,384,386)
III/ Long-term biological assets	230			-
III/ Investment property	240		-	-
IV/ Long-term assets in progress	250		1,384,553,835	1,384,553,835
1. Construction in progress	252	4.8	1,384,553,835	1,384,553,835
VI/ Long-term financial investments	260	4.10	301,853,920,000	190,093,920,000
1. Investments in associates, joint-ventures	262		-	116,130,000,000
2. Investments in other entities	263		190,093,920,000	73,963,920,000
3. Long-term held-to-maturity investments	265		111,760,000,000	-
VI/ Other long-term assets	270		18,470,342,500	20,614,185,033
1. Long-term deferred expenses	271	4.6	18,470,342,500	20,614,185,033
TOTAL ASSETS	280		979,367,866,622	996,538,835,839

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

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONT'D)

As at 30 June 2026

RESOURCES	Code	Note	Closing Balance VND	Opening Balance (Restated) VND
C/ LIABILITIES	300		127,554,123,515	145,089,173,230
I/ Current liabilities	310		32,196,410,275	36,719,459,992
1. Short-term trade payables	311	4.11	1,848,221,323	2,610,378,567
2. Short-term advances from customers	312	4.12	183,093,000	1,056,302,000
3. Short-term taxes and other payables to the State	314	4.16	69,412,309	40,916,954
4. Payables to employees	315		1,204,679,469	2,347,170,799
5. Short-term accrued expenses	316	4.14	302,988,386	328,386,697
6. Short-term unearned revenue	319	4.13	366,818,182	276,090,903
7. Other short-term payables	320	4.15	355,052,104	281,227,710
8. Short-term loans and finance lease liabilities	321	4.17	24,999,999,998	26,912,840,858
5. Bonus, welfare fund	323		2,866,145,504	2,866,145,504
II/ Long-term liabilities	330		95,357,713,240	108,369,713,238
1. Other long-term payables	338	4.15	155,000,000	167,000,000
2. Long-term loans and finance lease liabilities	339	4.17	95,202,713,240	108,202,713,238
D/ OWNERS' EQUITY	400		851,813,743,107	851,449,662,609
I/ Owners' equity	410	4.18	851,813,743,107	851,449,662,609
1. Share capital	411		842,000,000,000	842,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		842,000,000,000	842,000,000,000
2. Investment and development fund	418		6,594,335,007	6,594,335,007
3. Undistributed earnings after tax	420		3,219,408,100	2,855,327,602
Undistributed profits by the end of prior period	420a		2,855,327,602	73,695,614,146
Undistributed profits/losses of current period	420b		364,080,498	(70,840,286,544)
TOTAL RESOURCES	440		979,367,866,622	996,538,835,839


Preparer
Duong Thi Thuy Huong


Chief Accountant
Nguyen Thi Thanh


Chairwoman
Tran Nu Ngoc Anh
Thai Nguyen, Viet Nam
14 August 2026



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

STATEMENT OF INCOME

For the six-month accounting period ended 30 June 2026

Unit: VND

Items	Code	Note	Current period VND	Prior period VND
1. Gross sales of goods and services	01	5.1	22,096,274,169	24,854,587,022
2. Deductions	02		-	-
3. Net sales of goods and services (10 = 01-02)	10		22,096,274,169	24,854,587,022
4. Cost of goods sold	11	5.2	24,732,925,687	26,146,593,312
5. Gross profit from sales of goods and services (20= 10-11)	20		(2,636,651,518)	(1,292,006,290)
6. Gain/(loss) on sale and disposal of investment properties	21		-	-
7. Financial income	22	5.3	16,852,861,427	13,384,104,814
8. Financial expenses	23	5.4	6,615,270,249	6,963,854,594
In which: Interest expenses	24		6,615,016,886	6,963,854,594
9. Selling expenses	25	5.5	1,661,209,421	743,245,936
10. General and administration expenses	26	5.6	2,741,535,775	4,092,796,147
11. Net operating profit (30=20+(21-22)-(25+26))	30		3,198,194,464	292,201,847
12. Other income	31	5.7	202,721,728	10,318,903
13. Other expenses	32	5.8	3,036,835,694	4,011,699,583
14. Profit from other activities (40=31-32)	40		(2,834,113,966)	(4,001,380,680)
15. Total accounting profit before tax (50=30+40)	50		364,080,498	(3,709,178,833)
16. Current corporate income tax expense	51	5.9	-	-
17. Deferred corporate income tax expense	52		-	-
18. Net profit after corporate income tax (60=50-51-52)	60		364,080,498	(3,709,178,833)
19. Earning per share	70	5.10	4	(44)
20. Diluted earnings per share	71	5.10	4	(44)

Preparer
Duong Thi Thuy Huong

Chief Accountant
Nguyen Thi Thanh

Chairwoman
Tran Nu Ngoc Anh
Thai Nguyen, Viet Nam
14 August 2026



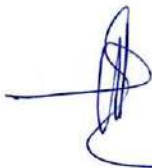
STATEMENT OF CASH FLOWSFor the six-month accounting period ended 30 June 2026
(Indirect method)

Unit: VND

Items	Code	Note	Current period VND	Prior period VND
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	01		364,080,498	(3,709,178,833)
2. Adjustments for:				
- Depreciation and amortisation of fixed assets	02		10,547,117,807	11,866,884,401
- (Gains)/losses from investing activities	05		(13,831,326,427)	(13,384,104,814)
- Interest expense	06		6,615,016,886	6,963,854,594
3. Operating profit before changes in working capital	08		3,694,888,764	1,737,455,348
- Change in receivables	09		(617,060,542)	187,966,359
- Change in inventories	10		180,003,088	2,502,658,699
- Change in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11		(2,626,284,253)	59,739,059
- Change in prepaid expenses	12		2,215,431,910	4,653,989,363
- Change in trading securities	13		-	(7,210,800,000)
- Interest paid	14		(6,610,941,490)	(6,963,854,594)
- Corporate income tax paid	15		-	(1,878,165,955)
- Other income from operating activities	16		4,889,392	-
Net cash flows from operating activities	20		(3,759,073,131)	(6,911,011,721)
II. Cash flows from investing activities				
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(48,400,000)	(250,100,000)
2. Payments for granting loans, purchasing debt instruments of other entities	23		(111,760,000,000)	-
3. Receipts from collecting loans, sales of debt instruments of other entities	24		104,179,806,000	15,400,000,000
4. Receipts of interests, dividends and share of profits	27		18,877,777,283	6,707,382,376
Net cash flows from investing activities	30		11,249,183,283	21,857,282,376

STATEMENT OF CASH FLOWS (CONT'D)For the six-month accounting period ended 30 June 2026
(Indirect method)

ITEMS	Code	Note	Current period VND	Prior period VND
III. Cash flows from financing activities				
1. Repayment of borrowings	34	6.1	(14,912,840,858)	(11,123,660,816)
Net cash flows from financing activities	40		(14,912,840,858)	(11,123,660,816)
Net cash flows during the period	50		(7,422,730,706)	3,822,609,839
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60		9,519,494,789	2,193,463,824
Cash and cash equivalents at the end of the period	70		2,096,764,083	6,016,073,663


 Preparer
 Duong Thi Thuy Huong


 Chief Accountant
 Nguyen Thi Thanh


 Chairwoman
 Tran Nu Ngoc Anh
 Thai Nguyen, Viet Nam
 14 August 2026

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the six-month accounting period ended 30 June 2026

These Notes form an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements.

1. GENERAL INFORMATION ABOUT THE COMPANY

1.1. Form of ownership

Dong A Hotel Group Joint Stock Company, formerly known as Dong A Construction Investment and Trading Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company"), is a joint stock company operating under Enterprise Registration Certificate No. 4600349907, initially issued by the Department of Planning and Investment of Thai Nguyen Province on 26 December 2003 and amended for the 26th time on 9 March 2026 (now the Department of Finance of Thai Nguyen Province).

The charter capital of the Company according to the Enterprise Registration Certificate is VND 842,000,000,000, equivalent to 84,200,000 shares, with a par value of VND 10,000 per share.

The total number of employees of the Company as at 30 June 2026 was 101 (as at 31 December 2025: 98).

1.2. Business sector

The Company's business sector is hotel services.

1.3. Principal business activities

The Company's principal business activities are:

- Construction of all types of buildings;
- Construction of railway and road works;
- Construction of utility works;
- Construction of other civil engineering works;
- Real estate business and trading in land use rights owned or leased;
- Restaurants and mobile food service activities;
- Short-term accommodation services;
- Real estate consultancy, brokerage and auction, and auction of land use rights;
- Sauna, massage and similar health enhancement services (excluding sports activities);
- Travel agency services.

1.4. Normal production and business cycle

The Company's normal production and business cycle is no more than 12 months.

1.5. Characteristics of the Company's operations during the period affecting the interim financial statements

During the six-month accounting period ended 30 June 2026, there were no activities that had a significant impact on the Company's interim financial statements.

1.6. Statement on the comparability of information in the interim financial statements

The figures presented in the interim financial statements for the six-month accounting period ended 30 June 2026 are comparable with the corresponding figures of the previous period.

2. BASIS OF PREPARATION OF THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS AND ACCOUNTING PERIOD

2.1. Basis of preparation of the interim financial statements

The accompanying interim financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND), under the historical cost principle and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting Regime for Enterprises and relevant statutory regulations on the preparation and presentation of interim financial statements.

The accompanying interim financial statements are not intended to present the interim financial position, interim results of operations and interim cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2. Going concern assumption

There are no events giving rise to significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern, and the Company has neither the intention nor the requirement to cease its operations or significantly curtail the scale of its operations.

2.3. Financial year

The Company's financial year begins on 1 January and ends on 31 December annually.

2.4. Adoption of new guidance on the Vietnamese Accounting Regime for Enterprises

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC providing guidance on the Vietnamese Accounting Regime for Enterprises ("Circular 99"). Circular 99 replaces the previous guidance on the Vietnamese Accounting Regime for Enterprises under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 ("Circular 200") and the Circulars amending and supplementing Circular 200. Circular 99 is effective from 1 January 2026 and applies to annual accounting periods beginning on or after 1 January 2026.

The Company has applied the relevant requirements of Circular 99 prospectively from 1 January 2026, except where otherwise provided by Circular 99.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1. Accounting estimates

The preparation of the interim financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting Regime for Enterprises and relevant statutory regulations on the preparation and presentation of interim financial statements requires the Board of General Directors to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities and assets and the disclosure of contingent liabilities and assets at the date of the interim financial statements, as well as the reported amounts of revenues and expenses during the accounting period. Although these accounting estimates are made with all due care and based on the best knowledge of the Board of General Directors, actual results may differ from these estimates and assumptions.

3.2. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, demand deposits, short-term investments that are highly liquid, readily convertible into cash and subject to an insignificant risk of changes in value. Cash and cash equivalents include amounts held by the Company that are not restricted as to use.

3.3. Financial investments

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments include investments which the Company has the intention and ability to hold until maturity. Held-to-maturity investments include term bank deposits (including treasury bills and promissory notes), bonds, preferred shares which the issuer is obliged to repurchase at a specified date in the future, and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are initially recognized from the date of purchase and initially measured at purchase price and transaction costs directly attributable to the purchase of the investments. Interest income from held-to-maturity investments after the date of purchase is recognized in the Statement of Income on an accrual basis. Interest received in advance is deducted from the cost of the investments at the date of purchase.

Held-to-maturity investments are measured at amortized cost less allowance for doubtful debts.

Allowance for doubtful debts for held-to-maturity investments is made in accordance with prevailing accounting regulations.

Loans

Loans are amounts lent for the purpose of earning periodic interest under agreements between the parties but are not traded or purchased and sold in the market as securities.

Loans are initially recognized at cost. Subsequently, the Board of General Directors reviews all outstanding loans to recognize allowance for doubtful loans at the end of the accounting period. Allowance for doubtful loans is made for each loan based on the overdue period for repayment of principal according to the original debt repayment commitment (excluding any debt extensions agreed between the parties) or based on the estimated loss that may occur. The difference between the allowance made at the end of the current accounting period and the allowance made at the end of the previous accounting period is recognized as an increase or decrease in finance expenses during the accounting period. The allowance reversed shall not exceed the original carrying amount.

Loans are classified as short-term and long-term in the Interim Statement of Financial Position based on the remaining maturity of the loans from the date of the Interim Statement of Financial Position to their repayment due dates.

Trading securities

Trading securities are securities held by the Company for trading purposes.

Trading securities are initially recognized at cost. Prior to 1 January 2026, cost included the purchase price and directly attributable costs related to the acquisition of trading securities. From 1 January 2026, cost includes only the purchase price, while transaction costs, if any, are recognized in the Statement of Income in the accounting period in which they are incurred. Subsequently, the Board of

General Directors reviews all investments to recognize allowance at the end of the accounting period. Allowance for decline in value of trading securities is made when their carrying value exceeds their market value. The fair value of investments in shares traded on the market of unlisted public companies (UPCOM) is determined based on the average reference price over the 30 most recent consecutive trading days preceding the date of the Interim Statement of Financial Position. The difference between the allowance made at the end of the current accounting period and the allowance made at the end of the previous accounting period is recognized as an increase or decrease in finance expenses during the accounting period. The allowance reversed shall not exceed the original carrying amount.

The recognition date of trading securities is the date on which the Company obtains ownership rights, specifically as follows:

Listed securities are recognized at the time the order is matched; and

Unlisted securities are recognized at the time the ownership rights are officially obtained in accordance with applicable laws and regulations.

Gains or losses from the disposal or sale of trading securities are recognized in the Interim Statement of Income. Cost of securities sold is determined using the moving weighted average method.

Investments in associates

An associate is an entity over which the Company has significant influence but which is neither a subsidiary nor a joint venture of the Company. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not control or joint control over those policies.

The Company initially recognizes investments in subsidiaries, joint ventures and associates at cost. The Company recognizes in income in the Statement of Income its share of distributions from the investee's accumulated net profit arising after the date of investment. Other amounts received by the Company in excess of the distributed profit are considered recovery of the investment and are recognized as a deduction from the cost of the investment.

Investments in subsidiaries, joint ventures and associates are presented in the Statement of Financial Position at cost less allowance for decline in value, if any. Allowance for decline in value of investments is recognized when there is objective evidence that the value of these investments has declined at the end of the accounting period.

Investments in other entities

Investments in other entities are investments in equity instruments of other entities over which the Company has neither control nor joint control, nor significant influence over the investee. These investments are initially recognized at cost. Subsequently, the Board of General Directors reviews all investments to recognize allowance at the end of the accounting period.

Allowance for decline in value of investments in associates and investments in other entities

Allowance for decline in value of investments in associates and investments in other entities is recognized at the end of the accounting period when there is a decline in the value of the investments.

Allowance for decline in value of investments in associates is calculated based on the loss incurred by the investee.

Allowance for decline in value of investments in other entities is calculated based on market value if the market value can be reliably determined. If the market value cannot be reliably determined, the allowance for decline in value of investments in other entities is calculated in a manner similar to the allowance for decline in value of investments in associates.

3.4. Receivables

Receivables represent amounts recoverable from customers or other parties. Receivables are presented at their carrying amounts less allowance for doubtful debts.

Allowance for doubtful debts is made for each doubtful receivable based on the overdue period of the receivables or the estimated amount of loss that may occur, or for receivables where the debtor is unlikely to be able to settle the debt due to liquidation, bankruptcy or similar difficulties.

3.5. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprises direct materials, direct labor and, where applicable, production overheads incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

The cost of inventories is determined using the weighted average method and accounted for using the perpetual inventory method.

Net realizable value is determined as the estimated selling price less the estimated costs necessary to make the sale.

Allowance for decline in value of inventories is made in accordance with prevailing accounting regulations. Accordingly, the Company is permitted to make allowance for obsolete, damaged or substandard inventories and where the cost of inventories exceeds their net realizable value at the end of the accounting period.

3.6. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation.

The cost of purchased tangible fixed assets comprises the purchase price and all other directly attributable costs incurred in bringing the assets to the location and condition necessary for them to be ready for use. For tangible fixed assets constructed through capital construction under contracting arrangements or self-constructed and manufactured, the cost comprises the final settlement value of the construction works in accordance with the prevailing regulations on investment and construction management, other directly attributable costs and registration fees, if any. Where a project has been completed and put into use but its final settlement has not yet been approved, the cost of the tangible fixed asset is recognized at a provisional amount based on the actual costs incurred to acquire the asset. The provisional cost will be adjusted according to the final settlement value approved by the competent authorities.

Depreciation

Depreciation is provided using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets in accordance with the provisions of Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013, as amended and supplemented by Circular No. 147/2016/TT-BTC dated 13 October 2016 and Circular No. 28/2017/TT-

BTC dated 12 April 2017, providing guidance on the management, use and depreciation of fixed assets, as follows:

	<u>Years</u>
Buildings and structures	05 – 50
Machineries and equipments	03 – 15
Office equipments	03 – 10
Others	03 – 40

Disposal

Gains or losses arising from the disposal or sale of assets represent the difference between the proceeds from disposal and the costs of disposal and are recognized in the Interim Statement of Income.

3.7. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortization.

The cost of an intangible fixed asset comprises all costs incurred by the Company to acquire the asset up to the date when the asset is ready for use. Subsequent expenditure related to an intangible fixed asset is recognized as an expense in the accounting period in which it is incurred, unless such expenditure is directly attributable to a specific intangible fixed asset and increases the future economic benefits from that asset.

Amortization is provided using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets in accordance with the provisions of Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013, as amended and supplemented by Circular No. 147/2016/TT-BTC dated 13 October 2016 and Circular No. 28/2017/TT-BTC dated 12 April 2017, providing guidance on the management, use and depreciation of fixed assets, as follows:

Land use rights with a definite term are amortized over the remaining term. Indefinite-term land use rights are recognized at cost and are not amortized.

Computer software is amortized over 02 – 04 years.

When an intangible fixed asset is sold or disposed of, its cost and accumulated amortization are derecognized and any resulting gain or loss is recognized in income or expenses for the period.

3.8. Construction in progress

Construction in progress represents the cost of assets under installation or construction for business, rental or administrative purposes, or for any other purposes, and is stated at cost, comprising all necessary costs incurred for the construction, repair, renovation, expansion or technical re-equipment of the works, including construction costs, equipment costs, construction investment consultancy costs and other costs relating to works that have not yet been completed and handed over. Depreciation of these assets, similar to other fixed assets, commences when the assets are ready for their intended use.

3.9. Deferred expenses

Deferred expenses comprise actual costs incurred that relate to the operating results of multiple accounting periods. The Company's deferred expenses include the following:

Land rental paid in advance in one lump sum

Land rental paid in advance in one lump sum is amortized to expenses using the straight-line method over the land lease term.

Tools and equipment

Tools and equipment that have been put into use are amortized to expenses using the straight-line method over a period of no more than 3 years.

Repairs of fixed assets

Costs incurred for repairs to Dong A Hotel (currently May Plaza) are amortized using the straight-line method over a period of no more than 3 years.

Other expenses

Other expenses are amortized to expenses using the straight-line method over their estimated useful lives.

3.10. Trade and other payables and accrued expenses

Trade and other payables and accrued expenses are recognized for amounts payable in the future in respect of goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses and other payables is made based on the following principles:

- Trade payables reflect amounts payable of a commercial nature arising from transactions for the purchase of goods, services and assets from suppliers that are independent of the Company.
- Accrued expenses reflect amounts payable for goods and services received from suppliers or provided to customers but not yet paid for due to the absence of invoices or insufficient accounting records and documents, as well as amounts payable to employees for annual leave and production and business expenses that are required to be accrued. When such expenses are actually incurred, any difference from the amount previously accrued is recognized as an adjustment increasing or decreasing the relevant expenses.
- Other payables reflect non-commercial payables that do not relate to transactions for the purchase, sale or provision of services.

3.11. Loans and finance lease liabilities

Loans are monitored by individual lender, loan agreement and repayment maturity. Loans denominated in foreign currencies are monitored in detail by the respective foreign currency.

3.12. Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as production and business expenses in the period in which they are incurred, except where capitalized in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing Costs". Accordingly, borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their

intended use or sale are added to the cost of those assets until the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned from the temporary investment of specific borrowings is deducted from the cost of the related assets. For specific borrowings...

3.13. Owners' equity

Owners' contributed capital is recognized based on the actual amount contributed by the shareholders.

3.14. Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after appropriations to funds in accordance with the Company's Charter and applicable laws and regulations and upon approval by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profit to shareholders takes into consideration non-monetary items included in undistributed post-tax profit that may affect cash flows and the Company's ability to pay dividends, such as gains from the revaluation of assets contributed as capital, gains from the revaluation of monetary items, financial instruments and other non-monetary items.

Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders and the list of shareholders entitled to receive dividends has been finalized.

The Company appropriates the following funds:

Reward and Welfare Fund

The Reward and Welfare Fund is appropriated from the Company's profit after corporate income tax in accordance with the plan of the Board of Directors and as approved by the General Meeting of Shareholders. The fund is presented as a payable in the Statement of Financial Position. The fund is used for rewards, material incentives, public welfare purposes, and improving and enhancing the material and spiritual well-being of employees.

Development Investment Fund

The Development Investment Fund is appropriated from the Company's profit after corporate income tax in accordance with the plan of the Board of Directors and as approved by the General Meeting of Shareholders. The fund is presented as a component of Owners' Equity in the Statement of Financial Position and is used for investment to expand the scale of production and business operations or for intensive investment by the Company.

3.15. Revenue and income recognition

Revenue from sale of goods and finished products

Revenue from the sale of goods and finished products is recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the products or goods.
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold.
- The revenue can be measured reliably.

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company.
- The costs incurred in relation to the sale transaction can be measured reliably.

Revenue from provision of services

Revenue from a service transaction is recognized when the outcome of the transaction can be measured reliably. Where services are performed over several periods, revenue is recognized in each period based on the percentage of completion of the work performed at the end of the accounting period.

The outcome of a service transaction can be measured reliably when all of the following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably.
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company.
- The percentage of completion of the transaction at the end of the accounting period can be measured reliably.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction can be measured reliably.

Revenue from rental of premises

Revenue from rental of premises is recognized in the Statement of Income on a straight-line method over the term of the lease contract.

Finance income

Interest income

Interest income is recognized on an accrual basis and is determined based on the balances of deposits and loans and the effective interest rates applicable to each period.

3.16. Cost of sales and services provided

Cost of sales comprises the cost of products, goods and services provided during the period and is recognized in accordance with the revenue recognized for the goods and services sold during the period. Abnormal amounts of direct material costs consumed, labor costs and unallocated fixed production overheads are recognized immediately in cost of sales (after deducting compensation, if any), even when the products or goods have not yet been determined to have been sold.

3.17. Finance expenses

Finance expenses reflect financial operating expenses incurred during the accounting period, primarily comprising allowance for decline in value of trading securities; allowance for impairment of investments in other entities; the time value of money arising from the discounting of provisions; borrowing costs; losses arising from the sale of foreign currencies; and foreign exchange losses.

3.18. Selling expenses

Selling expenses reflect actual expenses incurred in the process of selling goods and providing services.

3.19. General and administrative expenses

General and administrative expenses reflect actual expenses incurred in the Company's general management activities, primarily comprising salaries of management personnel; social insurance, health insurance, trade union fees and unemployment insurance for management personnel; office supplies; depreciation; taxes, charges and fees; provisions; outsourced services and other expenses.

3.20. Taxation

Corporate income tax represents the total amount of current tax and deferred tax.

Current tax payable is calculated based on taxable income for the period. Taxable income differs from profit before tax presented in the Interim Statement of Income because taxable income excludes items of income or expenses that are taxable or deductible in other years (including tax losses carried forward, if any), and also excludes items that are non-taxable or non-deductible.

Deferred tax is calculated on temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities presented in the interim financial statements and is recognized using the interim Statement of Financial Position method. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, while deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that sufficient taxable profits will be available in the future against which the deductible temporary differences can be utilized.

The determination of the Company's income tax is based on the current tax regulations. However, these regulations may change from time to time and the final determination of corporate income tax is subject to the results of an examination by the competent tax authorities.

Other taxes are applied in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

3.21. Related parties

Parties are considered related if one party has the ability to control or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions. Parties are also considered related if they are under common control or subject to common significant influence.

In considering each related party relationship, the substance of the relationship is given greater consideration than its legal form.

4. ADDITIONAL INFORMATION ON ITEMS PRESENTED IN THE INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

4.1. Cash and cash equivalents

	Closing Balance VND	Opening Balance VND
Cash on hand	5,527,000	96,390,725
Demand deposits	2,091,185,083	9,423,104,064
Cash in transit	52,000	-
	2,096,764,083	9,519,494,789

Details of demand deposit balances are as follows:

	Closing Balance VND	Opening Balance VND
SmartInvest Securities Joint Stock Company	914,214,045	4,791,868,595
Military Commercial Joint Stock Bank	589,885,513	102,424,024
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	249,616,492	4,229,321,393
Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank	223,593,917	152,124,687
Others	113,875,116	147,365,365
	2,091,185,083	9,423,104,064

4.2. Short-term trade receivables

	Closing Balance		Opening Balance	
	Value VND	Allowance VND	Value VND	Allowance VND
Thai Nguyen Central General Hospital	155,825,000	-	155,825,000	-
Thai Nguyen Provincial Center for Sports Training and Competition	-	-	1,357,800,000	-
Hoa Binh International Investment, Trade and Tourism Company Limited	-	-	361,835,400	-
Travel Singapore Pte. Ltd.	414,837,237	-	-	-
Others	1,940,886,238	-	502,241,800	-
	2,511,548,475	-	2,377,702,200	-

4.3. Short-term advances to suppliers

	Closing Balance		Opening Balance	
	Value VND	Allowance VND	Value VND	Allowance VND
Serenity Holding Vietnam Company Limited	864,000,000	-	864,000,000	-
Archetype Vietnam Company Limited	750,000,000	-	750,000,000	-
Vanho Joint Stock Company	410,000,000	-	410,000,000	-
Viet A Architecture and Construction Consulting Joint Stock Company	375,000,000	-	375,000,000	-
Other suppliers	935,046,846	-	509,763,071	-
	3,334,046,846	-	2,908,763,071	-

4.4. Other short-term receivable

	Closing Balance		Opening Balance	
	Value VND	Allowance VND	Value VND	Allowance VND
Financial And Business Technology Solutions Company Limited	1,581,337,407	-	706,008,554	-
Advances	492,810,860	-	12,459,138	-
Deposits and collaterals	1,000,000	-	1,000,000	-
Others	396,892	-	1,307,747	-
	2,075,545,159	-	720,775,439	-

4.5. Inventories

	Closing Balance		Opening Balance	
	Cost VND	Allowance VND	Cost VND	Allowance VND
Raw materials	663,787,460	-	919,576,522	-
Tools and equipments	104,827,428	-	25,378,421	-
Finished goods	26,779,152	-	24,132,714	-
Merchandise goods	-	-	6,309,471	-
	795,394,040	-	975,397,128	-

4.6. Deferred expenses

4.6.1. Short-term deferred expenses

	Closing Balance	Opening Balance
	VND	VND
Tools and equipments	125,387,700	114,860,874
Other deferred expenses	1,448,940	83,565,143
	126,836,640	198,426,017

4.6.2. Long-term deferred expenses

	Closing Balance	Opening Balance
	VND	VND
Tools and equipments	6,968,590,816	8,618,944,552
Fixed asset repair expenses	496,948,980	606,549,311
Land rental paid in advance in a lump sum (i)	11,004,802,704	11,388,691,170
	18,470,342,500	20,614,185,033

- (i) Under Land Lease Agreement No. 89/HĐTĐ dated 20 August 2020 with the People's Committee of Thai Nguyen Province, covering a leased area of 5,142.7 m² for a lease term until 19 October 2040, located in Dong Quang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province (now Phan Dinh Phung Ward, Thai Nguyen Province).

4.7. Intangible fixed assets

	Land use rights	Computer software	Total
	VND	VND	VND
COST			
Beginning balance	9,363,360,000	474,850,018	9,838,210,018
Increasing during the period	-	-	-
Ending balance	9,363,360,000	474,850,018	9,838,210,018
ACCUMULATED DEPRECIATION			
Beginning balance	3,040,231,140	298,153,246	3,338,384,386
Depreciation for the period	53,306,154	33,400,002	86,706,156
Ending balance	3,093,537,294	331,553,248	3,425,090,542
NET CARRYING AMOUNT			
Beginning balance	6,323,128,860	176,696,772	6,499,825,632
Ending balance	6,269,822,706	143,296,770	6,413,119,476

- The net carrying amount of intangible fixed assets pledged or mortgaged as security for loans as at 30 June 2026 was VND 6,269,822,706 (as at 31 December 2025: VND 6,323,128,860).

- The cost of fully amortized intangible fixed assets that are still in use as at 30 June 2026 was VND 2,028,150,018 (as at 31 December 2025: VND 2,028,150,018).

4.8. Construction in progress

	Closing Balance VND	Opening Balance VND
- Construction works		
+) <i>Phuc Xuan Elderly Resort and Ecotourism Project</i>	8,000,000	8,000,000
- Major repairs of fixed assets	1,376,553,835	1,376,553,835
	<u>1,384,553,835</u>	<u>1,384,553,835</u>

4.9. Movements in tangible fixed assets

	Buildings and structures VND	Machineries and equipments VND	Office equipments VND	Others VND	Total VND
COST					
Opening Balance	690,588,975,835	62,539,879,538	3,834,135,361	2,510,205,760	759,473,196,494
Increasing during the period	-	48,400,000	-	-	48,400,000
- Purchasing during the period	-	48,400,000	-	-	48,400,000
Closing Balance	690,588,975,835	62,588,279,538	3,834,135,361	2,510,205,760	759,521,596,494
ACCUMULATED DEPRECIATION					
Opening Balance	116,971,166,640	44,950,620,014	400,253,796	517,601,569	162,839,642,019
- Depreciation during the period	8,509,948,086	1,871,458,001	49,630,566	29,374,998	10,460,411,651
Closing Balance	125,481,114,726	46,822,078,015	449,884,362	546,976,567	173,300,053,670
NET CARRYING AMOUNT					
Opening Balance	573,617,809,195	17,589,259,524	3,433,881,565	1,992,604,191	596,633,554,475
Closing Balance	565,107,861,109	15,766,201,523	3,384,250,999	1,963,229,193	586,221,542,824

- The net carrying amount of tangible fixed assets pledged or mortgaged as security for loans as at 30 June 2026 was VND 585,984,766,263 (as at 31 December 2025: VND 596,431,901,210).

- The cost of fully depreciated tangible fixed assets that are still in use as at 30 June 2026 was VND 10,709,930,723 (as at 31 December 2025: VND 10,677,976,178).

4.10. Financial investments

4.10.1. Short-term financial investments

a) Trading securities

	Closing balance			Opening balance		
	Original Cost VND	Fair value VND	Allowance VND	Original Cost VND	Fair value VND	Allowance VND
Trading securities						
SmartInvest Securities Joint Stock Company (i)	7,210,800,000	7,560,000,000	-	7,210,800,000	9,360,000,000	-
	7,210,800,000	7,560,000,000	-	7,210,800,000	9,360,000,000	-

(i) As at 30 June 2026, the Company held 900,000 shares of SmartInvest Securities Joint Stock Company (stock code: AAS).

b) Loans

	Closing balance			Opening balance		
	Original Cost VND	Recoverable amount VND	Provision VND	Original Cost VND	Recoverable amount VND	Provision VND
Loans receivable	39,817,194,000	39,817,194,000	-	143,997,000,000	143,997,000,000	-
Mr. Dam Manh Quan (1)	34,577,000,000	34,577,000,000	-	34,577,000,000	34,577,000,000	-
Mr. Vu Manh Hung (2)	5,240,194,000	5,240,194,000	-	57,000,000,000	57,000,000,000	-
Mr. Dao Huy Cuong	-	-	-	52,420,000,000	52,420,000,000	-
Accrued interest	3,771,829,363	3,771,829,363	-	8,823,169,611	8,823,169,611	-
Mr. Dam Manh Quan	1,297,347,986	1,297,347,986	-	1,535,239,348	1,535,239,348	-
Mr. Vu Manh Hung	22,396,446	22,396,446	-	2,623,549,412	2,623,549,412	-
Mr. Dao Huy Cuong	-	-	-	4,664,380,851	4,664,380,851	-
Ms. Dam Phuong Dung	241,906,849	241,906,849	-	-	-	-
Mr. Luong Tuan Anh	2,210,178,082	2,210,178,082	-	-	-	-
	43,589,023,363	43,589,023,363	-	152,820,169,611	152,820,169,611	-

- (1) **Asset Loan Agreement No. 12/2024/HĐVTS/DAH-DMQ dated 20 December 2024**; loan amount: VND 44,000,000,000, together with Addendum to Asset Loan Agreement No. 14072025-PL/HĐVTA/DAH-DMQ for an additional loan of VND 3,400,000,000; loan term: 24 months; pursuant to Addendum No. 01/PLHĐVTS/DAH-DMQ, the lending interest rate is fixed; security: shares owned by Mr. Vu Manh Hung in Cho Mo Joint Stock Company. As at 30 June 2026, the outstanding loan balance was VND 34,577,000,000.
- (2) **Asset Loan Agreement No. 12/2024/HĐVTS/DAH-VMH dated 20 December 2024**; loan amount: VND 60,000,000,000; loan term: 24 months; pursuant to Addendum No. 02/PLHĐVTS/DAH-VMH, the lending interest rate is fixed; security: shares owned by Mr. Vu Manh Hung in Cho Mo Joint Stock Company. As at 30 June 2026, the outstanding loan balance was VND 5,240,194,000.

4.10.2. Long-term financial investments

a) Investments in joint ventures, associates and investments in other entities

	Closing Balance			Opening Balance		
	Cost	Recoverable amount	Fair value	Giá gốc	Recoverable amount	Fair value
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investments in associates, joint-ventures	-	-	-	116,130,000,000	-	-
Vanphong Tourist - Service Joint Stock Company (ii)	-	-	-	116,130,000,000	(i)	-
Investments in other entities						
Cho Mo Joint Stock Company	73,963,920,000	(i)	-	73,963,920,000	(i)	-
Vanphong Tourist - Service Joint Stock Company (ii)	116,130,000,000	(i)	-	-	-	-
	190,093,920,000		-	190,093,920,000		-

- (i) The Company has not determined the recoverable amount of the investments for disclosure in the interim financial statements due to the absence of specific guidance on the determination of recoverable amount.
- (ii) During the period, Van Phong Tourism and Services Joint Stock Company ("Van Phong Company") increased its charter capital, resulting in the Company's ownership interest in Van Phong Company decreasing to 11.31%. Accordingly, Van Phong Company ceased to be a joint venture or associate of the Company from 2 March 2026.

b) Loans

	Closing balance			Opening balance		
	Original Cost VND	Recoverable amount VND	Provision VND	Original Cost VND	Recoverable amount VND	Provision VND
Loans receivable	111,760,000,000	111,760,000,000	-	-	-	-
<i>Mr. Dam Phuong Dung (1)</i>	<i>56,600,000,000</i>	<i>56,600,000,000</i>	-	-	-	-
<i>Mr. Luong Tuan Anh (2)</i>	<i>55,160,000,000</i>	<i>55,160,000,000</i>	-	-	-	-
	111,760,000,000	111,760,000,000	-			

- (1) **Asset Loan Agreement No. 06232026/HĐ/DongA-Dam Phương Dung dated 20 June 2026**; loan amount: VND 56,600,000,000; loan term: 24 months; the lending interest rate is fixed; the loan is secured by 7,500,000 shares owned by Mr. Nguyen Quoc Dat in Kim Lan Ecotourism Joint Stock Company. As at 30 June 2026, the outstanding loan balance was VND 56,600,000,000.
- (2) **Asset Loan Agreement No. 04172026/HĐ/ĐôngÁ-Luong Tuan Anh dated 17 April 2026**; loan amount: VND 55,160,000,000; loan term: 24 months; the lending interest rate is fixed; the loan is secured by 10,000,000 shares owned by Mr. Tran Minh Hoang in Van Phong Tourism Services Joint Stock Company. As at 30 June 2026, the outstanding loan balance was VND 55,160,000,000.

4.11. Short-term trade payables

	Closing Balance VND	Opening Balance VND
Hai Dang Tourism Group Joint Stock Company	18,387,551	70,064,404
Tran Quang Huy Household Business	549,767,786	877,564,320
Vu Thi Thuy	269,940,215	400,509,852
Financial And Business Technology Solutions Company Limited	471,949,809	234,442,425
Others	538,175,962	1,027,797,566
	1,848,221,323	2,610,378,567

4.12. Short-term advances from customers

	Closing Balance VND	Opening Balance VND
Individuals making deposits for wedding	-	713,710,000
Customer deposits for accommodation and conference services	183,093,000	342,592,000
	183,093,000	1,056,302,000

4.13. Short-term unearned revenue

	Closing Balance VND	Opening Balance VND
Advance rental revenue	366,818,182	276,090,903
	366,818,182	276,090,903

4.14. Accrued expenses

4.14.1. Short-term accrued expenses

	Closing Balance VND	Opening Balance VND
Accrued interest expense	40,386,986	36,311,590
Electricity and internet expenses	262,601,400	292,075,107
	302,988,386	328,386,697

4.15. Other payables

4.15.1. Other short-term payables

	Closing Balance VND	Opening Balance VND
Trade union fees	177,096,842	145,227,710
Short-term deposits and collateral received (i)	131,000,000	99,000,000
Other payables and statutory obligations	46,955,262	37,000,000
	355,052,104	281,227,710

(i) Deposits received from customers leasing business premises.

4.15.2. Other long-term payables

	Closing Balance VND	Opening Balance VND
Long-term deposits and collateral received (i)	155,000,000	167,000,000
	155,000,000	167,000,000

- (i) Deposits received from customers leasing business premises.

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY
SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

Form B 09a - DN

4.16. Taxes and other receivables, payables to the State

	Closing Balance		During the period		Opening Balance	
	Receivable	Payable	Paid	Amount payable	Receivable	Payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value added tax (VAT)	-	-	1,823,013,082	1,823,013,082	-	-
Personal income tax (PIT)	-	69,412,309	174,688,391	203,183,746	-	40,916,954
	-	69,412,309	1,997,701,473	2,026,196,828	-	40,916,954

The Company's tax finalization will be subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations to various types of transactions may be subject to different interpretations, the tax amounts presented in the interim financial statements may be subject to adjustment upon examination by the tax authorities.

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY
SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

Form B 09a - DN

4.17. Loans and finance lease obligations

4.17.1. Short-term loans and finance lease obligations

	Opening Balance		During the period		Closing Balance	
	Amount	VND	Increases	Decreases	Amount	VND
Bank loans	-	-	-	-	-	-
Long-term debt due for repayment	26,912,840,858		12,999,999,998	14,912,840,858	24,999,999,998	
Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank – Hanoi Branch (i)	26,912,840,858	€	12,999,999,998	14,912,840,858	24,999,999,998	€
Short-term loans and finance lease obligations	26,912,840,858		12,999,999,998	14,912,840,858	24,999,999,998	

4.17.2. Long-term loans and finance lease obligations

	Opening Balance		During the period		Closing Balance	
	Amount	VND	Increases	Decreases	Amount	VND
Bank loans	108,202,713,238		-	12,999,999,998	95,202,713,240	
Petrolimex Group Commercial Joint Stock Bank – Hanoi Branch (i)	108,202,713,238		-	12,999,999,998	95,202,713,240	
Long-term loans and finance lease obligations	108,202,713,238		-	12,999,999,998	95,202,713,240	

(i) These loans under the following credit agreements:

• **Credit contract number 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN dated April 27, 2016** and the loan restructuring agreement dated March 25, 2020, extending the debt until December 30, 2030; loan term: from March 25, 2020, to December 30, 2030; interest rate is adjusted monthly; the purpose of the loan is to finance the Dong A Plaza Commercial Center construction project; collateral: all infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang.

• **Credit contract number 106.1451/2016/HĐTD-DN/PGBHN dated December 5, 2016** and the loan restructuring agreement dated March 25, 2020, extending the debt to December 30, 2030; loan term: From March 25, 2020, to December 30, 2030; interest rate is adjusted monthly; purpose of the loan to finance the upgrade project of Dong A 2 Hotel and Dong A 3 Resort; collateral: All infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang, all land use rights of the areas in Ho Nui Coc - Phuc Xuan - Thai Nguyen, and all assets including infrastructure and buildings attached to the land of Dong A Resort.

• **Credit contract number 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN dated November 26, 2018** and the loan restructuring agreement dated March 25, 2020, extending the debt until December 30, 2030; loan term: from March 25, 2020, to December 30, 2030; interest rate is adjusted monthly; the purpose of the loan is to finance the costs of acquiring 15 land use rights; security measures: All infrastructure and assets attached to the land of the Dong A Plaza Commercial Center in Dong Quang.

• **Credit contract no. 106.2033/2018/HĐTD-DN/PGBHN dated September 11, 2018** and the loan restructuring agreement dated March 25, 2020, extending the debt until December 30, 2030; loan term: From March 25, 2020, to December 30, 2030; interest rate to be adjusted monthly; purpose of borrowing: to fund and refinance the repair and upgrade costs of Dong A III Resort; collateral: All infrastructure and assets attached to the land of Dong A Plaza Shopping Mall in Dong Quang.

• **Credit contract number 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN dated August 10, 2020**; loan term: 69 months; interest rate is adjusted monthly; purpose of the loan is to finance a one-off land lease payment for the Dong A Plaza Shopping Mall - Dong Quang II and to renovate the Dong A Plaza Shopping Mall - Dong Quang II; guarantee measures: All infrastructure and assets attached to the land of the Dong A Plaza Shopping Mall in Dong Quang.

4.18. Owner's equity

4.18.1. Movement in owner's equity

	Share capital VND	Investment development fund VND	Retained profits VND	Total VND
Balance as at 01/01/2025	842,000,000,000	6,594,335,007	72,591,614,146	921,185,949,153
- Losses for the prior period	-	-	(3,709,178,833)	(3,709,178,833)
Balance as at 30/06/2025	842,000,000,000	6,594,335,007	68,882,435,313	917,476,770,320
Balance as at 01/01/2026	842,000,000,000	6,594,335,007	2,855,327,602	851,449,662,609
- Profits for the period	-	-	364,080,498	364,080,498
Balance as at 30/06/2026	842,000,000,000	6,594,335,007	3,219,408,100	851,813,743,107

4.18.2. Share capital

	Closing Balance		Opening Balance	
	Amount of VND	Ratio %	Amount of VND	Ratio %
Mr. Tran Minh Tuan	75,000,000,000	8,91%	75,000,000,000	8,91%
HIT Global Investment Joint Stock Company	150,000,000,000	17,81%	150,000,000,000	17,81%
Other shareholders	617,000,000,000	73,28%	617,000,000,000	73,28%
	842,000,000,000	100,00%	842,000,000,000	100,00%

4.18.3. Capital transaction with owners, Distribution of dividends, Distribution of profits

	Current period VND	Prior period VND
Share capital		
Beginning balance	842,000,000,000	842,000,000,000
Increasing in the period	-	-
Decreasing in the period	-	-
Ending balance	842,000,000,000	842,000,000,000
Dividends or distributed profits	-	-

4.18.4. Shares

	Closing Balance Share	Opening Balance Share
Authorised shares	84,200,000	84,200,000
Issued shares	84,200,000	84,200,000
- Ordinary shares	84,200,000	84,200,000
Shares in circulation	84,200,000	84,200,000
- Ordinary shares	84,200,000	84,200,000
Par value of outstanding shares: 10.000 VND per share		

4.18.5. Profits distribution

	Current period VND	Prior period VND
Undistributed profits at the beginning of the year	2,855,327,602	72,591,614,146
Loss from business activities in the year	364,080,498	(3,709,178,833)
Dividends or distributed profits to funds during the year	3,219,408,100	68,882,435,313
Remaining undistributed profits	3,219,408,100	68,882,435,313

4.19. Items off the financial position

Written-off bad debts

Counterparty	Closing Balance	
	Value VND	Reason for write-off
ACC NewStar Accounting and Management Co., Ltd.	45,550,000	Bad debts written off since 2024
Total	45,550,000	

5. ADDITIONAL INFORMATION ON ITEMS PRESENTED IN THE INTERIM STATEMENT OF INCOME

5.1. Sales of goods and services

	Current period VND	Prior period VND
Revenue from rendering of services	22,096,274,169	24,854,587,022
	22,096,274,169	24,854,587,022

5.2. Cost of goods sold

	Current period VND	Prior period VND
Cost of goods services rendered	24,732,925,687	26,146,593,312
	24,732,925,687	26,146,593,312

5.3. Financial income

	Current period VND	Prior period VND
Interest income from deposits and loans	13,831,326,427	13,384,104,814
Gain on trading securities investments	3,021,535,000	-
	16,852,861,427	13,384,104,814

5.4. Financial expenses

	Current period VND	Prior period VND
Borrowing costs	6,615,016,886	6,963,854,594
Other financial expenses	253,363	-
	6,615,270,249	6,963,854,594

5.5. Selling expenses

	Current period VND	Prior period VND
Labour cost	777,243,113	709,933,686
Raw materials expense	7,640,786	-
Outsourced services expense	470,691,617	10,753,278
Others	405,633,905	22,558,972
	1,661,209,421	743,245,936

5.6. General and administration expenses

	Current period VND	Prior period VND
Labour cost	2,357,703,413	1,509,531,218
Office supplies expense	24,300,413	-
Depreciation expense	46,676,706	727,359,692
Taxes, fees and charges	7,686,042	-
Outsourced services expense	166,007,257	67,906,428
Others	139,161,944	1,787,998,809
	2,741,535,775	4,092,796,147

5.7. Other income

	Current period VND	Prior period VND
Inventory count differences	120,839,257	10,318,903
Others	81,882,471	-
	202,721,728	10,318,903

5.8. Other expenses

	Current period VND	Prior period VND
Depreciation expense	2,657,266,350	3,992,699,244
Fines and penalties	266,383,937	-
Other items	113,185,407	19,000,339
	3,036,835,694	4,011,699,583

5.9. Current corporate income tax expense

	Current period VND	Prior period VND
Current corporate income tax expense		
Corporate income tax expense based on taxable profit in the current period (i)	-	-
Total current corporate income tax expense	-	-

(i) The current corporate income tax expense for the period was computed as follows:

	Current period VND	Prior period VND
Total accounting profit before tax	364,080,498	(3,709,178,833)
Adjustments increase	319,870,465	18,803,489
- Non-deductible expenses	319,870,465	18,803,489
Losses carried forward from prior years	(683,950,963)	-
Taxable income for CIT	-	(3,690,375,344)
Tax rate	20%	20%
Corporate income tax	-	-
CIT expense calculated on current-period taxable income	-	-

Tax losses expiring in subsequent years:

Year incurred	Year of expiry	Tax finalization status	Loss carried forward VND
2025	2030	Tax not yet finalized	70,111,281,422
			70,111,281,422

5.10. Basic and diluted earnings per share

	Current period VND	Prior period VND
Accounting profit/(loss) after corporate income tax	364,080,498	(3,709,178,833)
Profit/(loss) attributable to ordinary shareholders	364,080,498	(3,709,178,833)
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	84,200,000	84,200,000
Basic earnings per share	4	(44)
Diluted earnings per share	4	(44)

(*) The Company has no potential common shares that would cause dilution; therefore, diluted earnings per share are calculated as basic earnings per share.

5.11. Manufacturing and Business Expenses by Factor

	Current period VND	Prior period VND
Raw materials and supplies	6,056,650,639	10,539,261,621
Labor costs	8,150,406,736	6,359,524,176
Depreciation of fixed assets	7,889,851,457	7,874,185,157
Taxes, fees, and charges	-	3,000,000
Outsourced services	7,128,361,809	3,539,718,487
Other cash expenses	106,556,184	2,668,656,134
	29,331,826,825	30,984,345,575

6. ADDITIONAL INFORMATION ON ITEMS PRESENTED IN THE INTERIM STATEMENT OF CASH FLOW

6.1. Actual loan principal repayments during the period

	Current period VND	Prior period VND
Principal loan repayments under normal contractual	14,912,840,858	11,123,660,816
	14,912,840,858	11,123,660,816

7. OTHER INFORMATION

7.1. Contingent liability

According to Inspection Conclusion No. 4304/KL-UBND dated 15/10/2019 of the People's Committee of Thai Nguyen Province regarding the Elderly Care and Ecological Resort Investment Project in Phuc Xuan Commune, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province, the Company has not yet completed the land-related procedures for the 5-hectare area that has been cleared under the project, and therefore has not yet fulfilled the corresponding financial obligations related to land (land use fees/land rental fees) for this area.

On 14/09/2021, the People's Committee of Thai Nguyen Province issued Decision No. 2883/QĐ-UBND supplementing the land use plan, incorporating the aforementioned area into the plan for land use purpose conversion for the construction of the elderly care resort and ecological tourism area. On 13/06/2025, the Thai Nguyen Provincial Department of Finance chaired an inter-agency meeting (comprising the Department of Finance, the Provincial Inspectorate, the Department of Agriculture and Environment, the Department of Construction, the Department of Justice, the People's Committee of Thai Nguyen City, and the Company). According to the Minutes of the inter-agency meeting dated 13/06/2025, the relevant departments and agencies agreed on the following: Since the Master Plan Adjustment Project for Thai Nguyen City to 2045 is temporarily suspended under the direction of the Provincial People's Committee (Official Letter No. 1888/UBND-CNN&XD dated 25/03/2025), the Company will temporarily suspend the project adjustment procedures to ensure consistency with the relevant plans. Once the Dai Phuc Commune Plan (Thai Nguyen City) is approved, the Company will update its documentation to resubmit and proceed with the subsequent steps as prescribed by regulations.

As of the date of preparation of the Financial Statements, since the legal procedures relating to planning and land are still in the process of being finalized in accordance with the guidance of the provincial inter-agency authorities, the competent state authorities have not yet issued a decision on land allocation/lease and have not yet issued an official notice of land use fees/land rental fees. The Board of General Directors has determined that there is not yet a sufficiently reliable basis to estimate the value of the corresponding land-related financial obligation. Accordingly, the Company has not

recognized the corresponding provision/payable in this interim Financial Statements. The Company will fulfill its financial obligations in accordance with regulations as soon as the documentation and procedures with the competent authorities are completed.

7.2. Commitments and guarantees

During the period, the Company did not undertake any commitments or provide guarantees to third parties.

7.3. Events arising after the end of the period

The Board of Directors of the Company affirms that, in the identity of The Board of Directors, in terms of material aspects, no unusual events occurred after the end of the period that would affect the financial situation and The Company's activities need to be adjusted or presented in these financial statements.

7.4. Transactions and balances with related parties

The related parties with the Company include key management members, the individuals involved with key management members and other related parties.

7.4.1. Transactions and balances with key management members, the individuals involved with key management members.

Key management members include members of The Board of Directors, , and the Executive Board (The Board of Management, Head of the Board of Supervisors, Chief Accountant). Individuals associated with key management members are close members in the family of key management members.

List of key management members

Related parties	Relationship
Ms. Tran Nu Ngoc Anh	Chairwoman of the Board of Directors
Mr. Tran Minh Tuan	Member of the Board of Directors
Mr. Le Truong Giang	Member of the Board of Directors, dismissed from 25/05/2026
Mr. Ngo Van Phuong	Member of the Board of Directors, appointed on 27/05/2026
Ms. Nguyen Thi Linh	Head of the Board of Supervisors
Ms. Dao Thi Le Thanh	Member of the Board of Supervisors, dismissed from 27/05/2026
Ms. Trieu Tu Linh	Member of the Board of Supervisors, dismissed from 27/05/2026
Ms. Pham Thi Nhai	Member of the Board of Supervisors, appointed from 27/05/2026
Ms. Duong Thi Nhat Le	Member of the Board of Supervisors, appointed from 27/05/2026
Ms. Nguyen Thi Thanh	Chief Accountant
Ms. Duong Thi Thu Thanh	Deputy General Director, appointed on 01/04/2026
Ms. Nguyen Thi Huong Thao	Deputy General Director, dismissed from 31/03/2026
Ms. Tran Thanh Thao	Person in charge of corporate governance since 31/12/2025

Income of key management members:

Income to the Company's Board of Directors, Board of Supervisors, Board of Management and Chief Accountant during the period was as follows:

Income	Position	Prior period VND	Current period VND
The Board of Directors		462,242,573	356,123,214
Ms. Tran Nu Ngoc Anh	Chairman of the Board of Directors	462,242,573	356,123,214
Board of Management		129,323,347	
Ms. Duong Thi Thu Thanh	Deputy General Director (Appointed on 1 April 2026)	58,347,667	-
Ms. Nguyen Thi Huong Thao	Deputy General Director (Dismissed on 31 March 2026)	70,975,680	-
Management		69,551,642	111,185,484
Ms. Nguyen Thi Thanh	Chief Accountant	69,551,642	111,185,484
The Board of Supervisors		153,387,675	139,197,869
Ms. Nguyen Thi Linh	Head of the Supervisory Board	153,387,675	139,197,869
		814,505,237	606,506,567

Transactions with key members of management and individuals related to key members of management.

The Company did not engage in any sales of goods or provision of services to key members of management and individuals related to key members of management during the period.

Balances with key management members and individuals associated with key management members.

As at the end of the period, the Company had no balances with key management members and individuals associated with key management members.

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

Other related parties to the Company include: Enterprises and individuals who have the direct or indirect power to control the Company, are subject to the Company's control, are under the same common control as the Company, including the parent company and other companies within the same group.

Other related parties

Related party	Address	Relationship
Van Phong Tourism Services Joint Stock Company	Khanh Hoa	No longer an associate since 2 March 2026
TAD Vietnam Development Joint Stock Company	Hanoi	Company whose Director is the Company's Chairwoman of the Board of Directors

<i>Related party</i>	<i>Address</i>	<i>Relationship</i>
SmartInvest Securities Joint Stock Company	Hanoi	Company whose Board of Directors member is also a member of the Board of Directors
Sao Thang Long Investment Joint Stock Company	Hanoi	Company whose Board of Directors member is also a member of the Board of Directors
Hung Yen Petroleum Oil and Gas Joint Stock Company	Hung Yen	Company whose Board of Directors member is also a member of the Board of Directors
Ao Gioi - Suoi Tien Tourism Joint Stock Company	Phu Tho	Company whose legal representative is a member of the Company's Board of Directors
Cho Mo Joint Stock Company	Hanoi	Company whose legal representative is a member of the Company's Board of Directors
HIT Global Investment Joint Stock Company	Hanoi	Shareholder holding more than 10% of the Company's voting shares
Tan Vinh Industrial Infrastructure Investment Joint Stock Company	Phu Tho	Company whose Chairman of the Board of Directors is a member of the Company's Board of Directors

Transactions with Other Related Parties

The Company did not have any other transactions with related parties during the period.

Short-term receivable and payable balances with other related parties

The Company had no outstanding balances with other related parties as at the end of the period.

7.5. Information of Department

The company is not required to prepare segment reports because it does not satisfy one of the three conditions for preparing segment reports by geographical area as prescribed in Circular 20/2006/TT-BTC dated 20 March, 2006 of the Ministry of Finance regarding guidance on the implementation of six (06) accounting standards issued under Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February, 2005 of the Ministry of Finance.

7.6. Comparative figures

The comparative figures in the Interim Statement of Financial Position are the figures presented in the Company's audited financial statements for the financial year ended 31 December 2025, which were audited by International Audit and Valuation Company Limited. The comparative figures in the Interim Income Statement and the Interim Cash Flow Statement are the figures presented in the Company's interim financial statements for the six-month accounting period ended 30 June 2025, which were reviewed by International Audit and Valuation Company Limited.

As presented in Note 2.4, from 1 January 2026, the Company has applied Circular No. 99 prospectively. Certain comparative figures have also been reclassified to conform with the requirements of Circular No. 99 regarding the presentation of financial statements, as follows:

Impact on the Interim Statement of Financial Position

Items	Code	Opening Balance (stated)	Opening Balance (restated)	Differences
Short-term held-to-maturity investments	123	-	152,820,169,611	152,820,169,611
Other short-term receivable	135	9,543,945,050	720,775,439	(8,823,169,611)
Short-term loan receivables (This item is no longer presented in the Statement of Financial Position under Circular No. 99/2025/TT-BTC)	135	143,997,000,000	-	(143,997,000,000)

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY
SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

Form B 09a - DN

Items with changes in names/codes but no change in figures

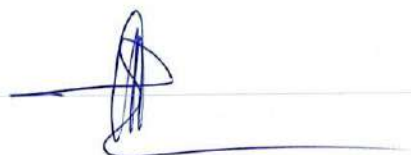
FINANCIAL STATEMENTS FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED			Adjustments in accordance with Circular 99/2025/TT-BTC		
Items	Code	Amount (VND)	Items	Code	Amount (VND)
Interim Statement of Financial Position			Interim Statement of Financial Position		
ASSETS			ASSETS		
Provision for short-term doubtful debts	137	-	Provision for short-term doubtful debts	136	-
Other short-term assets	150	4,779,694,626	Other short-term assets	160	4,779,694,626
Short-term deferred expenses	151	198,426,017	Short-term deferred expenses	161	198,426,017
Taxes and other receivables from the State	153	-	Taxes and other receivables from the State	163	-
Long-term financial investments	250	190,093,920,000	Non-current financial investments	260	190,093,920,000
Equity investments in other entities	253	73,963,920,000	Equity investments in other entities	263	73,963,920,000
Provision for impairment of long-term investments in other entities	254	-	Provision for impairment of long-term investments in other entities	264	-
Other long-term assets	260	20,614,185,033	Other long-term assets	270	20,614,185,033
Long-term deferred expenses	261	20,614,185,033	Long-term deferred expenses	271	20,614,185,033
EQUITY AND LIABILITIES			EQUITY AND LIABILITIES		
Short-term taxes and other payables to the State	313	40,916,954	Short-term taxes and other payables to the State	314	40,916,954
Payables to employees	314	2,347,170,799	Payables to employees	315	2,347,170,799
Short-term accrued expenses	315	328,386,697	Short-term accrued expenses	316	328,386,697
Short-term unearned revenue	318	276,090,903	Short-term deferred revenue	319	276,090,903
Other short-term payables	319	281,227,710	Other short-term payables	320	281,227,710
Other long-term payables	337	167,000,000	Other long-term payables	338	167,000,000
Undistributed post-tax profits	421	2,855,327,602	Undistributed post-tax profits	420	2,855,327,602
- Undistributed post-tax profits accumulated up to the end of the prior period	421a	73,695,614,146	- Undistributed post-tax profits accumulated up to the end of the prior period	420a	73,695,614,146
- Undistributed post-tax profit for the current period	421b	(70,840,286,544)	- Undistributed post-tax profit for the current period	420b	(70,840,286,544)

DONG A HOTEL GROUP JOINT STOCK COMPANY
SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

Form B 09a - DN

Items with changes in names/codes but no change in figures (continue)

FINANCIAL STATEMENTS FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED			Adjustments in accordance with Circular 99/2025/TT-BTC		
Items	Code	Amount (VND)	Items	Code	Amount (VND)
Interim Statement of Income			Interim Statement of Income		
			Gains/losses from disposal of investment properties	21	-
Financial income	21	13,384,104,814	Financial income	22	13,384,104,814
Interim Statement of Cash Flows			Interim Statement of Cash Flows		
Increase, decrease in prepaid expenses	12	4,653,989,363	Increase, decrease in deferred expenses	12	4,653,989,363



Preparer
Duong Thi Thuy Huong



Chief Accountant
Nguyen Thi Thanh



Chairwoman
Tran Nu Ngoc Anh
 Thai Nguyen, Viet Nam
 14 August 2026

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----- * & * -----

Thái Nguyên, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Số: 14.08/2026/CV/DAH

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 và chênh lệch lợi nhuận sau thuế trong kỳ trước và sau soát xét

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

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á giải trình:

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

1. Tình hình biến động lợi nhuận sau thuế:

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

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

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

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

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

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

3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.741.535.775	4.092.796.147	(1.351.260.372)	-33,02%
4	Chi phí khác	3.036.835.694	4.011.699.583	(974.863.889)	-24,30%
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	364.080.498	(3.709.178.833)	4.073.259.331	109,82%

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á cam kết các nội dung giải trình nêu trên là trung thực, khách quan và phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 đã được lập và công bố theo đúng quy định hiện hành.

Nơi nhận:

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

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



Trần Nữ Ngọc Anh

**DONG A HOTEL GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

----- *&* -----

Thai Nguyen, 14 August 2026

No: 14.08/2026/CV/DAH

*Re: Explanation of the fluctuation in profit
after tax in the six-month financial
statements for 2026 and the difference in
profit after tax before and after review*

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

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Minister of Finance, on information disclosure in the securities market, as amended and supplemented from time to time.

Dong A Hotel Group Joint Stock Company hereby provides explanations for the following matters:

- The profit after corporate income tax reported in the six-month financial statements for 2026 changed by more than 10% compared with the same period of the previous year.
- The profit after tax for the reporting period changed from a loss in the same period of the previous year to a profit in the current period.
- The profit after tax reported in the six-month financial statements for 2026 differed by 5% or more between the figures before and after review.

1. The fluctuation in profit after tax

- Profit after corporate income tax for the six-month period ended June 30, 2026, fluctuated by more than 10% compared with the same period in 2025 and changed from a loss in the same period of the previous year to a profit in the current period. Specifically:

- Profit after tax for the six-month period ended June 30 th , 2026	364.080.498 VND
- Profit after tax for the six-month period ended June 30 th , 2025	(3.709.178.833) VND

Accordingly, profit after corporate income tax for the six-month period ended June 30, 2026, increased by VND 4,073,259,331 compared with the same period of the previous year, changing from a loss of VND 3,709,178,833 in the six-month period ended June 30, 2025, to a profit of VND 364,080,498 in the six-month period ended June 30, 2026.

- Reasons for the fluctuation in profit for the six-month period ended June 30, 2026::

During the six-month period ended June 30, 2026, the Company's business performance improved significantly compared with the same period in 2025. The main reasons were an increase in finance income and a decrease in administrative expenses and other expenses compared with the same



period of the previous year. The specific impacts of these factors on the Company's profit are presented in the table below. The percentage changes are as follows:

No.	Item	Six-month period ended June 30, 2026	Six-month period ended June 30, 2025	Difference	Increase/Decrease
1	Finance income	16.852.861.427	13.384.104.814	3.468.756.613	25,92%
2	Other income	202.721.728	10.318.903	192.402.825	1.864,57%
3	General and administrative expenses	2.741.535.775	4.092.796.147	(1.351.260.372)	-33,02%
4	Other expenses	3.036.835.694	4.011.699.583	(974.863.889)	-24,30%
5	Profit after corporate income tax	364.080.498	(3.709.178.833)	4.073.259.331	109.82%

Accordingly, profit after corporate income tax for the six-month period ended June 30, 2026, increased by VND 4,073,259,331 compared with the same period in 2025, representing a fluctuation of more than 10%. At the same time, the Company's profit after tax changed from a loss of VND 3,709,178,833 to a profit of VND 364,080,498. The main reasons were an increase of VND 3,468,756,613 in finance income, a decrease of VND 1,351,260,372 in general and administrative expenses, and a decrease of VND 974,863,889 in other expenses compared with the same period of the previous year.

2. Difference in profit after corporate income tax for the six-month period ended June 30, 2026 before and after review

Specifically:

- Profit after corporate income tax for the six-month period ended June 30, 2026 (before review):	391.425.380 VND
- Profit after corporate income tax for the six-month period ended June 30, 2026 (after review):	364.080.498 VND

Profit after corporate income tax for the six-month period ended June 30, 2026, after review decreased by VND 27,344,882 compared with profit after corporate income tax before review.

- Reasons for the decrease in profit after tax for the six-month period ended June 30, 2026, after review:

The decrease was mainly due to a reduction in finance income.

No.	Item	After review	Before review	Difference	Increase/Decrease
1	Finance	16.852.861.427	16.880.627.807	(27.766.380)	-0,16%
2	Profit after corporate	364.080.498	391.425.380	(27.344.882)	-6,99%

	income tax				
--	------------	--	--	--	--

Dong A Hotel Group Joint Stock Company hereby confirms that the above explanations regarding the fluctuation in profit after corporate income tax are true, objective, and consistent with the figures presented in the six-month financial statements for 2026, which have been prepared and disclosed in accordance with applicable regulations.

Recipients:

- As mentioned above;
- BOD, BOM, SB (for reporting));
- Information Disclosure (Company Website);
- File at Archive.

LEGAL REPRESENTATIVE

CHAIRWOMEN



Tran Nu Ngoc Anh

