

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(đã được kiểm toán)

(

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

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

---

**NỘI DUNG**

	<u>Trang</u>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 – 4
<b>Báo cáo Kiểm toán độc lập</b>	5 – 6
<b>Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 – 36

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

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

#### **CÔNG TY**

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

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty tại: Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

#### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN**

Vào ngày 19/01/2024, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã ra quyết định số 64/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty về việc Công bố thông tin sai lệch. Cụ thể: ngày 07/10/2021 Công ty đã sử dụng hết số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ. Tuy nhiên, đến ngày 14/11/2022, Công ty đã công bố thông tin về Nghị quyết số 1411/2022/NQ-HĐQT thông qua thay đổi sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ năm 2021. Công ty bị phạt 150.000.000 VND đối với hành vi Công bố thông tin sai lệch này.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:**

Bà: Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông: Trần Minh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông: Lê Trường Giang	Thành viên HĐQT

**Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:**

Bà: Trần Nữ Ngọc Anh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30/06/2022
Ông: Nguyễn Khánh Hy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Nguyễn Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc	

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

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

---

### **Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:**

Ông: Nguyễn Trường Sơn	Trưởng BKS
Bà: Triệu Tú Linh	Thành viên
Bà: Đào Thị Lê Thanh	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Kể từ ngày kết thúc kỳ hoạt động đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng, chúng tôi khẳng định rằng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

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

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

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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.



Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**TM. Hội đồng Quản trị**  
**Chủ tịch HĐQT**

**Trần Nữ Ngọc Anh**



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**  
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 197 /BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023  
của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á*

**Kính gửi:**

**Quý cổ đông**

**Hội đồng Quản trị**

**Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày từ trang 07 đến trang 36 kèm theo.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 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 riêng không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

#### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của *Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á* tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

#### **Vấn đề nhấn mạnh**

Như đã nêu ở thuyết minh số 37: Theo kết luận kiểm tra Dự án Đầu tư khu nghỉ dưỡng lão và sinh thái số 4304/KL-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên, Công ty chưa thực hiện các thủ tục về đất đai nên chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích 5 ha đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án nói trên tại xã Xuân Phúc, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Công ty đang làm việc với các cơ quan chức năng và các cá nhân liên quan để sớm hoàn thành các thủ tục này. Ngày 14/09/2021 UBND tỉnh Thái Nguyên đã ra quyết định số 2883/QĐ-UBND bổ sung kế hoạch sử dụng đất, theo đó đưa vào kế hoạch chuyển đổi đất tại dự án: Xây dựng khu nghỉ dưỡng lão và du lịch sinh thái. Hiện nay, công ty đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy mô dự án và chuyển mục đích sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của luật đầu tư và luật đất đai. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024*



**Kiểm toán viên**



**Hoàng Kim Thùy**  
*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán*  
số: 1464-2023-133-1

**Nguyễn Thị Nam Hải**  
*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán*  
số: 4003-2022-133-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND  
 Số đầu năm

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>32.065.659.953</b>	<b>278.407.816.519</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>2.986.299.419</b>	<b>1.811.353.555</b>
111	1. Tiền		2.986.299.419	1.811.353.555
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>15.375.962.131</b>	<b>262.591.558.187</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	<b>5</b>	8.689.051.133	112.049.805.997
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	<b>6</b>	3.909.334.367	74.179.447.628
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	<b>8</b>	-	73.454.172.205
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	<b>7</b>	2.825.126.631	2.908.132.357
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	<b>9</b>	(47.550.000)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.394.281.360</b>	<b>1.270.569.744</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.394.281.360	1.270.569.744
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.309.117.043</b>	<b>12.734.335.033</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	<b>11</b>	-	155.035.508
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.309.117.043	12.579.299.525
<b>200</b>	<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.082.248.189.714</b>	<b>883.691.651.320</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>711.156.758.870</b>	<b>730.950.147.043</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	<b>12</b>	704.601.655.386	724.270.484.877
222	- Nguyên giá		845.594.187.967	842.579.854.631
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(140.992.532.581)	(118.309.369.754)
227	2. Tài sản cố định vô hình	<b>13</b>	6.555.103.484	6.679.662.166
228	- Nguyên giá		9.621.110.018	9.621.110.018
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(3.066.006.534)	(2.941.447.852)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>8.285.428.917</b>	<b>155.899.295</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		8.285.428.917	155.899.295
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>332.613.920.000</b>	<b>116.000.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		177.750.000.000	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	80.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		154.863.920.000	36.000.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>30.192.081.927</b>	<b>36.585.604.982</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	<b>11</b>	30.192.081.927	36.585.604.982
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.114.313.849.667</b>	<b>1.162.099.467.839</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
 (Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>199.761.227.958</b>	<b>251.344.012.433</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>41.758.541.982</b>	<b>34.850.003.249</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	709.074.745	14.404.533.557
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	272.290.000	15.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	950.068.667	10.946.979.861
314	4. Phải trả người lao động		395.569.829	251.111.584
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.496.123.290	285.556.493
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	15.504.070.481	156.163.635
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.787.983.010	1.679.670.615
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	17.777.216.456	4.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.866.145.504	3.110.987.504
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>158.002.685.976</b>	<b>216.494.009.184</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	-	31.000.000.000
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	10.000.000	-
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	157.992.685.976	185.494.009.184
<b>400</b>	<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>914.552.621.709</b>	<b>910.755.455.406</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>914.552.621.709</b>	<b>910.755.455.406</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		842.000.000.000	842.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		842.000.000.000	842.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		6.594.335.007	6.594.335.007
419	3. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		65.958.286.702	62.161.120.399
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		62.161.120.399	18.845.305.667
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		3.797.166.303	43.315.814.732
422	6. Nguồn vốn đầu tư XDCB		-	-
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>			<b>1.114.313.849.667</b>	<b>1.162.099.467.839</b>

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thanh

Hà Thị Thùy Dung

Trần Nữ Ngọc Anh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Năm 2023

Đơn vị tính: VND  
Năm trước

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	47.346.798.826	25.664.871.455
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		47.346.798.826	25.664.871.455
11	4. Giá vốn hàng bán	24	41.732.738.748	25.428.903.003
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		5.614.060.078	235.968.452
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	23.075.312.469	55.041.079.334
22	7. Chi phí tài chính	26	21.009.757.776	(937.661.468)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		21.009.757.776	19.429.966.520
25	8. Chi phí bán hàng	27	73.321.816	1.003.902.757
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	2.864.869.993	864.653.441
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		4.741.422.962	54.346.153.056
31	11. Thu nhập khác	29	8.920.373	366.615.405
32	12. Chi phí khác	30	3.108.365	461.426.037
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		5.812.008	(94.810.632)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		4.747.234.970	54.251.342.424
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	950.068.667	10.935.527.692
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		3.797.166.303	43.315.814.732

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thanh

Hà Thị Thùy Dung

Trần Nữ Ngọc Anh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
 Năm 2023  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND  
 Năm trước

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>4.747.234.970</b>	<b>54.251.342.424</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>	<b>20.789.716.816</b>	<b>(35.317.885.709)</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định	22.807.721.509	21.165.556.462
03	- Các khoản dự phòng	47.550.000	(20.872.329.357)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(23.075.312.469)	(55.041.079.334)
06	- Chi phí lãi vay	21.009.757.776	19.429.966.520
08	<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>25.536.951.786</b>	<b>18.933.456.715</b>
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	152.124.200.751	(348.615.497)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1.162.785.690)	(1.270.569.744)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	(16.627.106.819)	19.894.643.263
12	(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		
13	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	6.548.558.563	(22.316.455.642)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(19.877.048.581)	(31.814.084.536)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(10.933.660.086)	(6.469.604.790)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>135.609.109.924</b>	<b>(23.391.230.231)</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(10.888.577.564)	(27.768.628.504)
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(39.784.451.240)	(171.590.372.205)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	46.621.579.027	242.136.200.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(233.733.920.000)	(116.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	112.998.000.000	60.000.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	4.077.312.469	52.132.946.977
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(120.710.057.308)</b>	<b>38.910.146.268</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(13.724.106.752)	(19.553.115.014)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(13.724.106.752)</b>	<b>(19.553.115.014)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>1.174.945.864</b>	<b>(4.034.198.977)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>1.811.353.555</b>	<b>5.845.552.532</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>2.986.299.419</b>	<b>1.811.353.555</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thanh

Hà Thị Thùy Dung

Trần Nữ Ngọc Anh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

*(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính riêng)*

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty: Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 842.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm bốn mươi hai tỷ đồng./.). Tương đương với 84.200.000 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau :

- Chi nhánh Khách sạn Đông Á – Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á tại Phòng A101, tầng 1, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, phường Đồng Quang, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Số lượng cán bộ công nhân viên: 34 người

#### Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực: Cho thuê tài sản và bán hàng hóa.

#### Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc 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.

## **2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### ***Chế độ kế toán áp dụng***

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

#### ***Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán***

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đang áp dụng.

### **2.3. Công cụ tài chính**

#### ***Ghi nhận ban đầu***

##### ***Tài sản tài chính***

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### ***Nợ phải trả tài chính***

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

##### ***Giá trị sau ghi nhận ban đầu***

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### **2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### **2.5. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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 thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý

của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **2.6. Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## **2.7. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## **2.8. Tài sản cố định,**

### ***2.8.1. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định***

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

**2.8.2. Phương pháp tính khấu hao tài sản cố định:** Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện, vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	05 năm
- TSCĐ khác	40 năm.

**2.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng

**2.10. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**2.11. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

**2.12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

**2.13. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.



Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lãi kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

#### **2.14. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **2.15. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các

nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## **2.16. Doanh thu**

### ***Doanh thu bán hàng***

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 lập Bảng cân đối 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.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

## **2.17. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

## **2.18. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

## **2.20. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	343.404.185	1.244.524.075
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.642.895.234	566.829.480
<b>Cộng</b>	<b>2.986.299.419</b>	<b>1.811.353.555</b>

**4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*(Chi tiết tại phụ lục số 01)*

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>8.689.051.133</b>	<b>112.049.805.997</b>
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam		87.396.876.888
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	1.178.628.391	12.334.628.391
Công ty cổ phần thép Sài Gòn		8.562.802.802
Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Smart Invest	3.871.200.000	2.233.200.000
Các đối tượng khác	3.639.222.742	1.522.297.916
<b>Cộng</b>	<b>8.689.051.133</b>	<b>112.049.805.997</b>
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>587.475.000</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh số 36)</i>		

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>3.909.334.367</b>	<b>74.179.447.628</b>
Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest	10.470.134	39.800.000.000
Công ty cổ phần PJACA Group	-	33.315.592.548
Công ty TNHH tập đoàn Rita Võ	2.047.281.480	-
Công ty cổ phần quốc tế Tam Sơn	787.597.250	-
Công ty cổ phần Vanho	410.000.000	-
Các đối tượng khác	653.985.503	1.063.855.080
<b>Cộng</b>	<b>3.909.334.367</b>	<b>74.179.447.628</b>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.825.126.631</b>	<b>-</b>	<b>2.908.132.357</b>	<b>-</b>
Bảo hiểm xã hội	1.135.056		-	
Bảo hiểm y tế	200.304		-	
Bảo hiểm thất nghiệp	89.024		-	
Phải thu khác (*)	2.823.702.247		2.908.132.357	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>2.825.126.631</b>	<b>-</b>	<b>2.908.132.357</b>	<b>-</b>

**(\*): Chi tiết khoản phải thu khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest	2.669.212.480	2.669.212.480
Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Kim Lan		238.919.877
Công ty TNHH DL Khách sạn Đông Á	154.489.767	-
<b>Cộng</b>	<b>2.823.702.247</b>	<b>2.908.132.357</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	-	-	<b>73.454.172.205</b>	-
Công ty TNHH du lịch Khách sạn Đông Á			13.636.900.000	
Ông Nguyễn Đức Mạnh			59.817.272.205	
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73.454.172.205</b>	<b>-</b>

**9. NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>	<b>47.550.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Kế toán và quản trị ACC Newstar	47.550.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>47.550.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.337.101.034	-	1.184.842.438	-
Công cụ, dụng cụ	57.180.326	-	85.727.306	-
<b>Cộng</b>	<b>2.394.281.360</b>	<b>-</b>	<b>1.270.569.744</b>	<b>-</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 đồng

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm là: 0 đồng

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>155.035.508</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	80.173.508
- Chi phí bảo hiểm	-	74.862.000
<b>b. Dài hạn</b>	<b>30.192.081.927</b>	<b>36.585.604.982</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	17.002.315.171	22.849.973.016
- Chi phí thuê đất	12.924.245.034	13.692.021.966
- Các khoản khác	265.521.722	43.610.000
<b>Cộng</b>	<b>30.192.081.927</b>	<b>36.740.640.490</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	778.863.194.206	61.046.834.265	159.620.400	2.510.205.760	842.579.854.631
- Mua trong năm	1.432.342.963	1.320.400.073	261.590.300		3.014.333.336
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<b>Số cuối năm</b>	<b>780.295.537.169</b>	<b>62.367.234.338</b>	<b>421.210.700</b>	<b>2.510.205.760</b>	<b>845.594.187.967</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	84.159.425.950	33.809.177.583	159.620.400	181.145.821	118.309.369.754
- Khấu hao trong năm	18.858.792.396	3.653.887.223	42.111.132	128.372.076	22.683.162.827
- Phân loại lại					-
- Thanh lý nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<b>Số cuối năm</b>	<b>103.018.218.346</b>	<b>37.463.064.806</b>	<b>201.731.532</b>	<b>309.517.897</b>	<b>140.992.532.581</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	694.703.768.256	27.237.656.682	-	2.329.059.939	724.270.484.877
Tại ngày cuối năm	677.277.318.823	24.904.169.532	219.479.168	2.200.687.863	704.601.655.386

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2023 là: 29.749.956.135 VND

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2023 là: 8.489.620.400 VND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Số đầu năm</b>	<b>9.363.360.000</b>	<b>257.750.018</b>		<b>9.621.110.018</b>
- Mua trong năm				-
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.363.360.000</b>	<b>257.750.018</b>		<b>9.621.110.018</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
<b>Số đầu năm</b>	<b>2.727.447.852</b>	<b>214.000.000</b>		<b>2.941.447.852</b>
- Khấu hao trong năm	99.558.672	25.000.010		124.558.682
- Tặng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.827.006.524</b>	<b>239.000.010</b>		<b>3.066.006.534</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	6.635.912.148	43.750.018		6.679.662.166
Tại ngày cuối năm	6.536.353.476	18.750.008		6.555.103.484

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2023 là: 0 VND

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2023 là: 1.984.400.000 VND

**14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	155.899.295	155.899.295
- Dự án nâng cấp sửa chữa Đông Á Plaza	155.899.295	155.899.295
Sửa chữa lớn tài sản cố định	8.129.529.622	0
<b>Cộng</b>	<b>8.285.428.917</b>	<b>155.899.295</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty cổ phần Quốc Bảo Vạn Ninh	-	-	13.747.585.250	13.747.585.250
Công ty TNHH thiết bị giặt là Hòa Phát	87.560.000	87.560.000	-	-
Công ty cổ phần tập đoàn du lịch Hải Đăng	81.248.750	81.248.750	-	-
Công ty TNHH Phòng cháy chữa cháy Đại Việt	94.001.400	94.001.400	-	-
Các đối tượng khác	446.264.595	446.264.595	656.948.307	656.948.307
<b>Cộng</b>	<b>709.074.745</b>	<b>709.074.745</b>	<b>14.404.533.557</b>	<b>14.404.533.557</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>272.290.000</b>	<b>15.000.000</b>
Công ty cổ phần thuốc thú y Đức Hạnh Marphavet		5.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thái Nguyên		5.000.000
LÊ XUÂN ANH	10.000.000	
CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ VNTRIP	4.545.454	
CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LOẠI MÀU THÁI NGUYÊN - VIMI	11.440.000	
Các đối tượng khác	246.304.546	5.000.000
<b>Cộng</b>	<b>272.290.000</b>	<b>15.000.000</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	10.933.660.086	950.068.667	10.933.660.086		950.068.667
Thuế Nhà đất, Tiền	-	13.319.775	13.319.775	26.639.550		-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>10.946.979.861</b>	<b>963.388.442</b>	<b>10.960.299.636</b>	<b>-</b>	<b>950.068.667</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



<b>18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.496.123.290</b>	<b>285.556.493</b>
- Lãi vay	1.418.265.688	285.556.493
- Khác	77.857.602	
<b>Cộng</b>	<b>1.496.123.290</b>	<b>285.556.493</b>

<b>19. PHẢI TRẢ KHÁC</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.787.983.010</b>	<b>1.679.670.615</b>
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	152.000.000	108.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.567.800.000	1.571.670.615
Phải thu khác (Dư Có TK 1388)	68.183.010	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>10.000.000</b>	<b>-</b>
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	10.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>1.797.983.010</b>	<b>1.679.670.615</b>

<b>Chi tiết phải trả, phải nộp khác</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Vũ Hoài Thu	426.800.000	426.800.000
Nguyễn Quốc Việt	144.000.000	144.000.000
Nguyễn Thu Giang	144.000.000	144.000.000
Các đối tượng khác	853.000.000	856.870.615
<b>Cộng</b>	<b>1.567.800.000</b>	<b>1.571.670.615</b>

<b>20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>15.504.070.481</b>	<b>156.163.635</b>
- Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh	15.504.070.481	156.163.635
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>31.000.000.000</b>
- Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh		31.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.504.070.481</b>	<b>31.156.163.635</b>



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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH	Cuối năm			Trong năm			Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>17.777.216.456</b>	<b>17.777.216.456</b>	<b>17.777.216.456</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	17.777.216.456	17.777.216.456	17.777.216.456	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>157.992.685.976</b>	<b>157.992.685.976</b>	<b>-</b>	<b>27.501.323.208</b>	<b>185.494.009.184</b>	<b>185.494.009.184</b>	<b>185.494.009.184</b>	<b>185.494.009.184</b>	
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	157.992.685.976	157.992.685.976		27.501.323.208	185.494.009.184	185.494.009.184	185.494.009.184	185.494.009.184	
<b>Cộng</b>	<b>175.769.902.432</b>	<b>175.769.902.432</b>	<b>17.777.216.456</b>	<b>31.501.323.208</b>	<b>189.494.009.184</b>	<b>189.494.009.184</b>	<b>189.494.009.184</b>	<b>189.494.009.184</b>	

**Chi tiết các khoản vay****(1) Vay Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội**

Bao gồm các khoản vay sau:

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

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

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

- Khoản vay theo HĐTD số 106.2385/2018/HĐTD-DNPGBBHN ngày 26/11/2018. Số tiền hạn mức vay là 28.500.000.000 VND. Mục đích vay: Tài trợ cho chi phí nhận chuyển nhượng 5 quyền sử dụng đất của Công ty CP tập đoàn Khách sạn Đông Á. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á
- Khoản vay theo HĐTD số 106.2033/2018/HĐTD-DNPGBBHN ngày 11/09/2018. Số tiền hạn mức vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích vay: Tài trợ và tái tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang giá trị định giá (ngày 10/09/2018) là 262.871.000.000 VND đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á
- Khoản vay theo HĐTD số 106.1052/2020/HĐTD-DNPGBBHN ngày 10/08/2020. Số tiền hạn mức vay là 50.000.000.000 VND. Mục đích vay là tài trợ tiền thuê đất trả một lần cho dự án Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đồng Quang II và cải tạo sửa chữa Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đồng Quang II. Thời hạn vay là 69 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ.
- Tài sản đảm bảo của các khoản vay trên bao gồm:
  - + Toàn bộ tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất là Chợ Đồng Quang II (Trung tâm TM Đông Á) thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp theo giấy phép xây dựng số 109/GPXD và số 108/GPXD do sở xây dựng – UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/11/2011. Công trình xây dựng trên là tài sản gắn liền với thửa đất số 474 tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 70 tờ bản đồ số 40 tại địa chỉ Phường Đồng Quang thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BG553774, BG553775 do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 03/10/2011 cho Công ty Cổ phần tập đoàn khách sạn Đông Á theo Hợp đồng Thế chấp công trình xây dựng (của Khách hàng) số công chứng 1070, quyền số 01.CCTT/2016 do Công chứng viên Hợp nhất Công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên chứng nhận ngày 28/04/2016
  - + Tài sản đảm bảo bổ sung: khu Đông Á Resort được xây dựng tại xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên hiện đang được thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ thứ nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á tại Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB). Bên vay vốn đồng thời là bên thế chấp cam kết trong vòng 01 tháng kể từ ngày giải ngân tiền thuê đất cho dự án Đông Á Plaza sẽ cùng với NCB với PGBank ký thỏa thuận ba bên/ hoặc Hợp đồng thế chấp nghĩa vụ hai và đăng ký giao dịch bảo đảm (nếu có) về việc PGBank sẽ là tổ chức tín dụng thứ hai nhận tài sản này sau khi trừ đi nghĩa vụ của bên vay tại NCB
  - Theo thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay với Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – CN Hà Nội ký ngày 25/03/2020 về việc thông báo phương án cơ cấu nợ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á, theo đó toàn bộ dư nợ gốc còn lại của các hợp đồng sau:
    - + 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBBHN
    - + 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBBHN
    - + 106.2385/2018/HĐTD-DNPGBBHN
- Số dư nợ dài hạn của các hợp đồng trên tại 31/12/2023 là: 175.769.902.432 VND ( trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 17.777.216.456 đồng)

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>842.000.000.000</b>		<b>6.594.335.007</b>	<b>18.845.305.667</b>	<b>867.439.640.674</b>
- Tăng vốn trong năm trước					-
- Lãi trong năm trước				43.315.814.732	43.315.814.732
- Tăng khác					-
- Trích lập các quỹ					-
- Giảm vốn trong năm trước					-
- Lỗ trong năm trước					-
- Cổ tức					-
- Giảm khác					-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>842.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.594.335.007</b>	<b>62.161.120.399</b>	<b>910.755.455.406</b>
- Tăng vốn trong năm nay				3.797.166.303	3.797.166.303
- Lãi trong năm nay					-
- Tăng khác					-
- Trích lập các quỹ					-
- Giảm vốn trong năm					-
- Lỗ trong năm nay					-
- Cổ tức					-
- Giảm khác					-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>842.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.594.335.007</b>	<b>65.958.286.702</b>	<b>914.552.621.709</b>

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm VND	Tỷ lệ	Số đầu năm VND	Tỷ lệ
Ông Phạm Huy Thành	50.000.000.000	5,9%	50.000.000.000	5,9%
Ông Trần Minh Tuấn	75.000.000.000	8,9%	75.000.000.000	8,9%
Vốn góp của đối tượng khác	717.000.000.000	85,2%	717.000.000.000	85,2%
<b>Cộng</b>	<b>842.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>842.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

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

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.200.000	84.200.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	84.200.000	84.200.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>84.200.000</i>	<i>84.200.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84.200.000	84.200.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>84.200.000</i>	<i>84.200.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6.594.335.007	6.594.335.007

**23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	47.346.798.826	25.664.871.455
<b>Cộng</b>	<b>47.346.798.826</b>	<b>25.664.871.455</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán		
Giá vốn cung cấp dịch vụ	41.732.738.748	25.428.903.003
<b>Cộng</b>	<b>41.732.738.748</b>	<b>25.428.903.003</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.316.232.346	793.446.826
Lãi đầu tư trái phiếu	1.761.080.123	54.247.632.508
Lãi đầu tư cổ phiếu	16.998.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>23.075.312.469</b>	<b>55.041.079.334</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	21.009.757.776	19.429.966.520
Trích lập/ hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(20.872.329.357)
Chi phí tài chính khác		504.701.369
<b>Cộng</b>	<b>21.009.757.776</b>	<b>(937.661.468)</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	-	1.003.902.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.954.546	-
Chi phí khác bằng tiền	5.367.270	-
<b>Cộng</b>	<b>73.321.816</b>	<b>1.003.902.757</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	30.266.532	16.140.713
Chi phí nhân công	1.504.646.478	342.370.199
Chi phí khấu hao	25.000.008	-
Thuế, phí, lệ phí	16.319.775	3.600.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.200.204.825	467.398.933
Chi phí khác bằng tiền	40.882.375	35.143.596
Chi phí dự phòng	47.550.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.864.869.993</b>	<b>864.653.441</b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	8.920.373	366.615.405
<b>Cộng</b>	<b>8.920.373</b>	<b>366.615.405</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt thuế, hành chính	3.108.365	461.426.037
Chi phí khác		
<b>Cộng</b>	<b>3.108.365</b>	<b>461.426.037</b>

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	4.747.234.970	54.251.342.424
Các khoản điều chỉnh tăng	3.108.365	426.296.037
- Chi phí không hợp lệ	3.108.365	426.296.037
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Thu nhập không chịu thuế		
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.750.343.335	54.677.638.461
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)</b>	<b>950.068.667</b>	<b>10.935.527.692</b>

**32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu	12.261.064.875	2.230.199.458
Chi phí nhân công	3.678.225.389	1.346.272.956
Chi phí khấu hao	22.807.721.509	21.184.041.819
Thuế, phí, lệ phí	16.319.775	3.600.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.805.298.231	2.513.504.402
Chi phí khác bằng tiền	48.390.521	38.138.566
Chi phí dự phòng	47.550.000	
<b>Cộng</b>	<b>44.664.570.300</b>	<b>27.315.757.201</b>

**33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: VND

Tài sản tài chính	Giá trị sổ kế toán			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.986.299.419		1.811.353.555	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.514.177.764	(47.550.000)	114.957.938.354	-
Các khoản cho vay	-		73.454.172.205	
Đầu tư dài hạn	332.613.920.000	-	116.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>347.114.397.183</b>	<b>(47.550.000)</b>	<b>306.223.464.114</b>	<b>-</b>

**Nợ phải trả tài chính**

	Giá trị sổ kế toán	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	175.769.902.432	189.494.009.184
Phải trả người bán, phải trả khác	2.507.057.755	16.084.204.172
Chi phí phải trả	1.496.123.290	285.556.493
<b>Cộng</b>	<b>179.773.083.477</b>	<b>205.863.769.849</b>

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro về giá**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>				
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		332.613.920.000		332.613.920.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>332.613.920.000</b>	<b>-</b>	<b>332.613.920.000</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		116.000.000.000		116.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>116.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>116.000.000.000</b>

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái**

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



**Rủi ro về lãi suất**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.986.299.419			2.986.299.419
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.514.177.764	-		11.514.177.764
Các khoản cho vay	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.500.477.183</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.500.477.183</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.811.353.555			1.811.353.555
Phải thu khách hàng, phải thu khác	114.957.938.354	-		114.957.938.354
Các khoản cho vay	73.454.172.205	-	-	73.454.172.205
<b>Cộng</b>	<b>190.223.464.114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>190.223.464.114</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	17.777.216.456	157.992.685.976		175.769.902.432
Phải trả người bán, phải trả khác	2.497.057.755	10.000.000		2.507.057.755
Chi phí phải trả	1.496.123.290	-	-	1.496.123.290
<b>Cộng</b>	<b>21.770.397.501</b>	<b>158.002.685.976</b>	<b>-</b>	<b>179.773.083.477</b>

<b>Số đầu năm</b>			
Vay và nợ	4.000.000.000	185.494.009.184	189.494.009.184
Phải trả người bán, phải	16.084.204.172	-	16.084.204.172
Chi phí phải trả	285.556.493	-	285.556.493
<b>Cộng</b>	<b>20.369.760.665</b>	<b>185.494.009.184</b>	<b>- 205.863.769.849</b>

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

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

Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

#### 35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

Đơn vị tính: VND

	<b>Hoạt động cung cấp dịch vụ</b>	<b>Tổng</b>
Doanh thu thuần ra bên ngoài	47.346.798.826	47.346.798.826
Chi phí bộ phận	41.732.738.748	41.732.738.748
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>5.614.060.078</b>	<b>5.614.060.078</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>	<b>2.938.191.809</b>	<b>2.938.191.809</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.675.868.269	2.675.868.269
Doanh thu hoạt động tài chính	23.075.312.469	23.075.312.469
Chi phí tài chính	21.009.757.776	21.009.757.776
Thu nhập khác	8.920.373	8.920.373
Chi phí khác	3.108.365	3.108.365
Thuế TNDN hiện hành	950.068.667	950.068.667
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>3.797.166.303</b>	<b>3.797.166.303</b>

#### 36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty cổ phần Chợ Mơ	Đầu tư khác của Công ty
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

b. Giao dịch với bên liên quan

Công ty có các giao dịch chính phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	<b>Năm nay</b> <b>VND</b>
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	
Công ty cổ phần Chợ Mơ	917.994.530

<b>c. Thu nhập HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát</b>	<b>Năm nay</b>	
<b>Tên</b>	<b>VND</b>	
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	145.243.671	
<b>Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty cổ phần Chợ Mơ	587.475.000	-

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

### 37. VẤN ĐỀ KHÁC

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

### 38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng Cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng của Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thanh

Hà Thị Thùy Dung

Trần Nữ Ngọc Anh

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**Phụ lục 01:****4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty con</b>	177.750.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần du lịch dịch vụ Vân Phong	177.750.000.000	-	-	(*)
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết</b>	-	-	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Green Island	-	-	80.000.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	154.863.920.000	-	36.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Sao Kim	-	-	36.000.000.000	-
Công ty cổ phần chợ mơ	134.863.920.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Green Island	20.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>332.613.920.000</b>	<b>-</b>	<b>116.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số cuối năm		Giá ghi sổ		Số đầu năm		Giá ghi sổ	
	Số CP	Mệnh giá/CP	Giá ghi sổ	Giá ghi sổ	Số CP	Mệnh giá/CP	Mệnh giá/CP	Giá ghi sổ
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty con</b>	2.250.000	10.000	177.750.000.000	-	-	-	-	
Công ty cổ phần du lịch dịch vụ Vân Phong	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết</b>	-	-	-	-	8.000.000	10.000	80.000.000.000	
Công ty Cổ phần Green Island	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	-	-	-	-	3.600.000	10.000	36.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Sao Kim	-	-	-	-	-	-	-	
Công ty cổ phần chợ mơ	1.860.192	10.000	134.863.920.000	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Green Island	2.000.000	10.000	20.000.000.000	-	-	-	-	



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

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

<b>Tên</b>	<b>Tỷ lệ quyền kiểm soát</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh</b>
Công ty Cổ phần Du lịch dịch vụ Vân Phong	75,0%	Số 97 Ngõ Gia Tự, Phường Tân Lập, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, điều hành tua du lịch
Công ty Cổ phần Green Island	10,0%	Xóm Mới, Xã Thung Nai, Huyện Cao Phong, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	19,90%	Số 12 Ngõ 69 phố Ái Mộ, Phường Bồ Đề, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Số: 0504.2024/CV-DAH

Thái Nguyên, ngày 05 tháng 04 năm 2024

V/v: Xin đăng lại tài liệu BCTC riêng và  
BCTC hợp nhất của DAH 2023 do có sự nhầm  
lẫn

**Kính gửi: Sở Giao Dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

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

- Mã chứng khoán: DAH

- Địa chỉ: phòng C301, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, Số 668 Phan Đình Phùng, Tổ 7, Phường Đồng Quang, Thành phố Thái Nguyên

- Điện thoại liên hệ: 02083 651 967

Fax: 02083 758 468

2. Nội dung công văn:

Ngày 30/03/2024 Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á có đăng trên trang Cổng thông tin Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 02 file tài liệu là : Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á đã được kiểm toán ( Công văn Số : 197/BCKT/TC) và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á đã được kiểm toán ( Công văn số : 198/BCKT/TC)

Tuy nhiên do có sự nhầm lẫn nên kế toán đã đăng nhầm 02 file tài liệu này. Nên bằng công văn này Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á xin đăng lại 02 file tài liệu đúng trên trang Cổng thông tin Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 05/04/2024.

Kính mong Quý Sở hỗ trợ và dùng file đúng đã đăng vào ngày 05/04/2024

Xin chân thành cảm ơn

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT

**Người đại diện theo pháp luật**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Trần Nữ Ngọc Anh**