

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(đã được kiểm toán)

**NỘI DUNG**

---

|   |       |
|---|-------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                       | 2-4   |
| Báo cáo Kiểm toán độc lập                           | 5-6   |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán        |       |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                       | 7-8   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất       | 9     |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp hợp nhất        | 10-11 |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp hợp nhất | 12-37 |

**BẢO CẢO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông A trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 A được thành lập trên cơ sở chuyển đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông A theo Quyết định số 48/QĐ-BHĐCB ngày 10/10/2015 của Đại hội đồng Cổ đông và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần lần đầu theo số 4600349907 ngày 26 tháng 12 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp và được đăng ký thay đổi lần thứ 24 vào ngày 08 tháng 07 năm 2022.

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty tại: Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm thương mại Đông A, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, phường Đông 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 hợp nhất đối với điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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

Bao gồm:

Bà: Trần Nữ Ngọc Anh

Tổng Giám đốc

Ông: Nguyễn Khánh Hy

Phó Tổng Giám đốc

Ông: Nguyễn Văn Thảo

Phó Tổng Giám đốc

Miền nhiệm ngày 30/6/2022

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

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 TOÀN VIÊN

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 A đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTF.

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

### HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phân ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 số kế toán được lưu giữ để phân 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 tổng hợp 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 hợp nhất đã phân ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A  
Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông A, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, Tp. Thái Nguyên

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.

**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  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
KHÁCH SẠN  
ĐÔNG A  
TP. THÁI NGUYÊN  
TRẦN NỮ NGỌC ANH





## **BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày từ trang 07 đến trang 37 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 danh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả kinh doanh tổng hợp và các luồng lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 hợp nhất.

**Vấn đề nhân mạnh**

Như đã nêu ở thuyết minh số 33: Theo kết luận kiểm tra Dự án Đầu tư khu nghỉ dưỡng Lào 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 nơi 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 Lào 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. Khi hoàn thiện hồ sơ, thủ tục với cơ quan chức năng Công ty sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ý kiến kiểm toán ngoài trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Hoàng Kim Thủy**  
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số: 1464-2023-133-1

**Kiểm toán viên**

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

11/1/2024 10:11

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Đơn vị tính: VND | Số cuối năm                                     | Thuyết minh | Số đầu năm               |
|------------------|---|-------------|--------------------------|
| <b>Mã số</b>     | <b>TÀI SẢN</b>                                  |             |                          |
| 100              | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         |             |                          |
| 110              | I. Tiền và các khoản tương đương tiền           | 3           | 3.424.449,581            |
| 111              | 1. Tiền   |             | 1.811.353,555            |
| 120              | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn                   |             |                          |
| 121              | 1. Chứng khoán kinh doanh                       |             | -                        |
| 122              | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) |             | -                        |
| 123              | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 4           | -                        |
| 130              | III. Các khoản phải thu ngắn hạn                |             | 21.773,532,638           |
| 131              | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 5           | 8.689,051,133            |
| 132              | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 6           | 3.909,334,367            |
| 135              | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 7           | 74.179,447,628           |
| 136              | 4. Phải thu ngắn hạn khác                       | 8           | 73.454,172,205           |
| 137              | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)       | 9           | 2.908.132,357            |
| 140              | IV. Hàng tồn kho                                | 10          | 2.337,101,034            |
| 141              | 1. Hàng tồn kho                                 |             | 1.184,842,438            |
| 149              | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)           |             | 2.337,101,034            |
| 150              | V. Tài sản ngắn hạn khác                        |             | 11.309,162,043           |
| 151              | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 12          | 12.734,335,033           |
| 152              | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      |             | 155,035,508              |
| 153              | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 16          | 12.579,299,525           |
| 200              | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                          |             | 1.083,801,432,057        |
| 210              | I. Các khoản phải thu dài hạn                   |             | 24.000,000,000           |
| 215              | 1. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 7           | 24.000,000,000           |
| 220              | II. Tài sản cố định                             |             | 711,156,758,870          |
| 221              | 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 11          | 704,601,655,386          |
| 222              | - Nguyên giá                                    |             | 845,594,187,967          |
| 223              | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    |             | (140,992,532,581)        |
| 227              | 2. Tài sản cố định vô hình                      |             | 6,555,103,484            |
| 228              | - Nguyên giá                                    |             | 9,621,110,018            |
| 229              | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    |             | (3,066,006,534)          |
| 230              | III. Bất động sản đầu tư                        |             | -                        |
| 240              | IV. Tài sản dở dang dài hạn                     |             | 8,438,124,310            |
| 250              | V. Đầu tư tài chính dài hạn                     | 4           | 154,863,920,000          |
| 251              | 1. Đầu tư vào công ty con                       |             | -                        |
| 252              | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      |             | -                        |
| 253              | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               |             | 80,000,000,000           |
| 254              | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)        |             | 36,000,000,000           |
| 255              | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              |             | -                        |
| 260              | VI. Tài sản dài hạn khác                        |             | 185,342,628,877          |
| 261              | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 12          | 30,192,081,927           |
| 262              | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               |             | 36,585,604,982           |
| 270              | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <u>1.122,645,677,353</u> |
|                  |   |             | <u>1.162,099,467,839</u> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
 (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND  
 Mã số NGUỒN VỐN  
 Thuyết minh  
 Số cuối năm  
 Số đầu năm

|      |  |                   |                   |
|------|--|-------------------|-------------------|
| 300  | NỢ PHẢI TRẢ                                    | 200.540.844.519   | 251.344.012.433   |
| 310  | I. Nợ ngắn hạn                                 | 42.538.158.543    | 34.850.003.249    |
| 311  | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 709.074.745       | 14.404.533.557    |
| 312  | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 272.290.000       | 15.000.000        |
| 313  | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 1.729.685.228     | 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                   | 1.496.123.290     | 285.556.493       |
| 319  | 6. Phải trả ngắn hạn khác                      | 1.787.983.010     | 1.679.670.615     |
| 320  | 7. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn           | 17.777.216.456    | 4.000.000.000     |
| 330  | II. Nợ dài hạn                                 | 158.002.685.976   | 216.494.009.184   |
| 338  | 1. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn            | 157.992.685.976   | 185.494.009.184   |
| 341  | 2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả             | -                 | -                 |
| 400  | VỐN CHỦ SỞ HỮU                                 | 922.104.832.834   | 910.755.455.406   |
| 410  | I. Vốn chủ sở hữu                              | 922.104.832.834   | 910.755.455.406   |
| 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   |
| 412  | 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | -                 | -                 |
| 415  | 3. Cổ phiếu quỹ (*)                            | -                 | -                 |
| 418  | 4. Quỹ đầu tư phát triển                       | 6.594.335.007     | 6.594.335.007     |
| 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 | 62.834.565.395    | 18.845.305.667    |
| 421b | - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 3.123.721.307     | 43.315.814.732    |
| 422  | 6. Nguồn vốn đầu tư XDCB                       | -                 | -                 |
| 429  | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 7.552.211.125     | -                 |
| 430  | II. Nguồn kinh phí và quỹ khác                 | -                 | -                 |
| 440  | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN                            | 1.122.645.677.353 | 1.162.099.467.839 |

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024  
 Chủ tịch Hội đồng quản trị  
 (Bạt điện pháp luật)

Kế toán trưởng  
 Hà Thị Thủy Dung  
 Trần Nữ Ngọc Anh

Người lập biểu  
 Nguyễn Thị Thanh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|----------|-------------|---------|-----------|
|-------|----------|-------------|---------|-----------|

|    |   |    |                |                |
|----|---|----|----------------|----------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                     | 19 | 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   | 20 | 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  | 21 | 23.075.312.469 | 55.041.079.334 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính  | 22 | 21.009.757.776 | (937.661.468)  |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay   |    | 21.009.757.776 | 19.429.966.520 |
| 24 | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết                        |    | -              | -              |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng   | 23 | 73.321.816     | 1.003.902.757  |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 24 | 2.864.869.993  | 864.653.441    |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} |    | 4.741.422.962  | 54.346.153.056 |
| 31 | 12. Thu nhập khác   | 25 | 8.920.373      | 366.615.405    |
| 32 | 13. Chi phí khác  | 26 | 3.108.365      | 461.426.037    |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)   |    | 5.812.008      | (94.810.632)   |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế   |    | 4.747.234.970  | 54.251.342.424 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành   |    | 950.068.667    | 10.935.527.692 |
| 52 | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  |    | -              | -              |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN   |    | 3.797.166.303  | 43.315.814.732 |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (60 = 50 - 51 - 52)                     |    | 3.797.166.303  | 43.315.814.732 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                            |    | -              | -              |
| 70 | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 27 | -              | -              |
| 71 | 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu  | 45 | -              | -              |

Người lập biên

Kế toán trưởng

*Thanh*

Hà Thị Thủy Dung

Trần Nữ Ngọc Anh

Chịu trách nhiệm đại diện pháp luật

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Phương pháp gián tiếp  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND  
 Năm nay Năm trước

| Ma số | CHI TIẾT   | Năm nay           | Năm trước         |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| 01    | 1. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh                                       | 4.747.234.970     | 54.251.342.424    |
|       | 1. Lợi nhuận trước thuế  | 20.789.716.816    | (35.317.885.709)  |
| 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)  |
| 04    | - Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | -                 | -                 |
| 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    |
| 07    | - Các khoản điều chỉnh khác  | -                 | -                 |
| 08    | 3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động            | 25.536.951.786    | 18.933.456.715    |
| 09    | - (Tăng)/giảm các khoản phải thu   | 168.586.440.826   | (348.615.497)     |
| 10    | - (Tăng)/giảm hàng tồn kho   | 1.152.258.596     | (1.270.569.744)   |
| 11    | - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | (35.044.098.620)  | 19.894.643.263    |
| 12    | - (Tăng)/giảm chi phí trả trước  | 6.548.558.563     | (22.316.455.642)  |
| 13    | - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh   | -                 | -                 |
| 14    | - Tiền lãi vay đã trả  | (19.799.190.979)  | (31.814.084.536)  |
| 15    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | (10.933.660.086)  | (6.469.604.790)   |
| 16    | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | -                 | -                 |
| 17    | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | -                 | -                 |
| 20    | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh  | 136.047.260.086   | (23.391.230.231)  |
| 21    | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các TSDH khác                           | (10.888.577.564)  | (27.768.628.504)  |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và TSDH                                 | (39.784.451.240)  | (171.590.372.205) |
| 23    | 3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị                             | 46.621.579.027    | 242.136.200.000   |
| 24    | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                  | 112.998.000.000   | 60.000.000.000    |
| 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                                   | 4.077.312.469     | 52.132.946.977    |
| 27    | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                           | 120.710.057.308   | 38.910.146.268    |
| 30    | Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư  | (120.710.057.308) | 38.910.146.268    |

**BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 (Tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND Năm trước Năm nay

| CHI TIÊU   | Năm nay          | Năm trước        |
|--|------------------|------------------|
| III. Lưu chuyển tiền tệ hoạt động tài chính  |                  |                  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | -                | -                |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | -                | -                |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  | -                | -                |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | -                | -                |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính  | (13.724.106.752) | (19.553.115.014) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | -                | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   | (13.724.106.752) | (19.553.115.014) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm  | 1.613.096.026    | (4.034.198.977)  |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm   | 1.811.353.555    | 5.845.552.532    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | -                | -                |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ   | 3.424.449.581    | 1.811.353.555    |

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024  
 Chủ tịch Hội đồng quản trị

*(Đã điện pháp luật)*  
  
 Ký toàn trưởng

Hà Thị Thủy Dung  
 Trần Nữ Ngọc Anh

Người lập biểu

*Thanh*

Nguyễn Thị Thanh

## THUYẾT MINH BAO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất)*

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông A được thành lập trên cơ sở chuyển đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông A theo Quyết định số 48/QĐ-DHĐCB 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 A, số 668, đường Phan Đình Phùng, Tô 7, phường Đông 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 A – Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông A tại Phòng A101, tầng 1, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông A, số 668, đường Phan Đình Phùng, Tô 7, phường Đông 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.

#### Ngày 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 đất thuê 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, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất;

Tài sản tài chính

Ghi nhận ban đầu

2.3. Công cụ tài chính

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 tin hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đang áp dụng.

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

Thông tư 200/2014/TT-BTC.

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

Chế độ kế toán áp dụng

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

năm.

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

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

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

| STT | Tên công ty             | Tỷ lệ lợi ích | TL biểu quyết | Địa chỉ trụ sở chính  | Hoạt động tài chính trong kỳ                                 |
|-----|-------------------------|---------------|---------------|---|--|
| 1   | Công ty Cổ phần Du lịch | 75%           | 75%           | Số 97 Ngô Gia Tự, Phường Lập, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Hòa, Việt Nam | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ Văn Phòng |

Tài ngày 31/12/2023, Công ty có 1 công ty con. Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các Công ty con như sau:

Cơ cấu tổ chức :

- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thuê thao);
- Đại lý du lịch.

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. Tài thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành công 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. Tài thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành công 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**

Chúng ta phân loại đầu tư tài chính được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua công cụ phi mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chúng ta khoản 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 bất 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 danh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Có tức nhận bằng cổ phiếu chi 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 hoàn đổi được xác định giá trị có phí 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 trên thị trường chung, 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 số sách tại thời điểm trao đổi.

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa 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 đảo 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 tố phải thu, và các yêu 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 kê 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 khó có khả năng thu hồi, 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.

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

## 2.12. Vay và nợ phải trả thuế tài chính

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

## 2.11. Các khoản nợ phải trả

trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được

## 2.10. Chi phí trả trước

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.

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

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| - 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.     |

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

đường thẳng.

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

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

### 2.8. Tài sản cố định,

của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc

Cổ phiếu quy 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 quy 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

dầu tư của chủ sở hữu).  
Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phân 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, danh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn

cổ phiếu).  
hoặc tăng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành) hoặc tăng dư âm (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quy) và có thể là tăng dư

Thặng dư vốn cổ phần phân ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành

#### 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.  
toàn với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.  
nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo  
bảo cáo.

#### 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.  
Đổi 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 hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ  
vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài  
sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của khoản vay chưa trả trong  
kỳ, ngoài trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

#### 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 hóa) 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.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay  
và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A  
Phòng C301, Tầng 3, Tòa nhà TTM Đông A, số 668, đường  
Phan Đình Phùng, Tô 7, Phường Quang, TP Thái Nguyên  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31/12/2023

Báo cáo tài chính hợp nhất

thành.

- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp danh giá công việc hoàn
  - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
  - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
  - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.
  - Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
  - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- hang hóa;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát người mua;
  - Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho
- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

#### *Doanh thu bán hàng*

### 2.16. Doanh thu

tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty

trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

được ghi nhận như trường hợp giám vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các

gia rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu qua mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

Bảo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua

Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên

và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phân ảnh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp

được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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...

***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 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 lãi chuyển nhượng chứng khoán 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 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, nhưng 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.

**2.21. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập trên cơ sở số liệu của Công ty CP Đầu tư Sao Thăng Long và các Công ty con, bao gồm:

| TT | Tên công ty | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Địa chỉ trụ sở chính |
|----|-------------|---------------|------------------|----------------------|
|----|-------------|---------------|------------------|----------------------|

|   |   |     |     |   |
|---|---|-----|-----|---|
| 1 | Công ty Cổ phần Du lịch dịch Công ty con Vũ Văn Phong | 75% | 75% | Số 97 Ngõ Gia Tự, Phường Tân Lập, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam |
|---|---|-----|-----|---|

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhân đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Báo cáo tài chính của các công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A**  
Phòng C301, Tầng 3, Tòa nhà TTTM Đông A, số 668, đường  
Phan Đình Phùng, Tô 7, Phường Quang, TP Thái Nguyên

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31/12/2023

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị khoản đầu tư của Công ty vào các Công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ tại Công ty liên kết tương ứng vượt quá phần vốn góp của Công ty tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

| Số cuối năm   | Số đầu năm    |
|---------------|---------------|
| VND           | VND           |
| 600.206.541   | 1.244.524.075 |
| 2.824.243.040 | 566.829.480   |
| 3.424.449.581 | 1.811.353.555 |

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

Tiền mặt tại quỹ  
 Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

b. Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết (Xem chi tiết tại Phụ lục số 01)

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

Phải thu khách hàng ngắn hạn

Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam

Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông A

Công ty cổ phần thép Sài Gòn

Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Smart Invest

Các đối tượng khác

Công

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest

Công ty cổ phần PIA CA Group

Công ty TNHH tập đoàn Rita Vô

Công ty cổ phần quốc tế Tam Sơn

Công ty cổ phần Vành

Các đối tượng khác

Công

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

Số cuối năm

VND

Dự phòng

VND

Số đầu năm

VND

Dự phòng

VND

a. Ngân hàng

Công ty TNHH du lịch Khách sạn

Ông Nguyễn Đức Mạnh

Công

**b. Dải hạn**

|                        |                       |   |          |
|------------------------|-----------------------|---|----------|
| Ông Nguyễn Đức Tâm (i) | 9.600.000.000         | - | -        |
| Ông Đào Huy Cường (ii) | 14.400.000.000        | - | -        |
| <b>Cộng</b>            | <b>24.000.000.000</b> |   | <b>0</b> |

(i): - Hợp đồng cho vay số 3112/2020/HĐV-NĐT ngày 31/12/2020 giữa Công ty CP dịch vụ Văn Phong và Ông Nguyễn Đức Tâm  
 + Số tiền cho vay: 9.600.000.000 đồng  
 + Mục đích vay: Đầu tư kinh doanh  
 + Thời hạn cho vay: 48 tháng  
 + Lãi suất vay: 6%/năm  
 - Số dư còn cho vay tại 31/12/2023 là: 9.600.000.000 đồng. Đến ngày 28/3/2024, Công ty đã thanh lý hợp đồng và thu hồi lại toàn bộ khoản cho vay này.

(ii): - Hợp đồng cho vay số 2406/2021/HĐV-DHC ngày 24/06/2021 giữa Công ty CP dịch vụ Văn Phong và Ông Đào Huy Cường  
 + Số tiền cho vay: 14.400.000.000 đồng  
 + Mục đích vay: Đầu tư kinh doanh  
 + Thời hạn cho vay: 42 tháng  
 + Lãi suất vay: 6%/năm  
 - Số dư còn cho vay tại 31/12/2023 là: 9.600.000.000 đồng. Đến ngày 28/3/2024, Công ty đã thanh lý hợp đồng và thu hồi lại toàn bộ khoản cho vay này.

**8. PHẢI THU KHÁC**

| Số cuối năm                                   | Số đầu năm           | Số cuối năm  | Số đầu năm           |
|---|----------------------|--------------|----------------------|
| Gia trị VND                                   | Gia trị VND          | Dự phòng VND | Dự phòng VND         |
| Phải thu khác ngắn hạn                        | 2.908.132.357        | -            | 2.908.132.357        |
| Bao hiểm xã hội                               | 1.135.056            | -            | -                    |
| Bao hiểm y tế                                 | 200.304              | -            | -                    |
| Bao hiểm thất nghiệp                          | 89.024               | -            | -                    |
| Tạm ứng (*)                                   | 6.397.570.507        | -            | -                    |
| Phải thu khác ngắn hạn                        | 2.823.702.247        | -            | 2.908.132.357        |
| - Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Smart Invest | 2.669.212.480        | -            | 2.669.212.480        |
| - Khác  | 154.489.767          | -            | 238.919.877          |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>9.222.697.138</b> | <b>-</b>     | <b>2.908.132.357</b> |

(\*) Khoản tạm ứng này đã được thu hồi vào ngày 28/03/2024 qua ngân hàng

**9. NỢ XẤU**

| Số cuối năm   | Số đầu năm        | Số cuối năm | Số đầu năm  |
|---|-------------------|-------------|-------------|
| Gia trị VND   | Gia trị VND       | Gia trị VND | Gia trị VND |
| Phải thu các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | 47.550.000        | -           | -           |
| 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>    |

**10. HẠNG TỒN KHO**

| Số cuối năm     | Số đầu năm      |
|-----------------|-----------------|
| Gia gốc<br>VND  | Gia gốc<br>VND  |
| Dự phòng<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| 2.337.101.034   | 1.184.842.438   |
| -               | -               |
| 2.335.688.069   | 1.184.842.438   |
| 1.412.965       | -               |

Nguyên liệu, vật liệu  
 Công cụ, dụng cụ

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

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**  
 Chi tiết phụ lục số 02

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

| Số cuối năm | Số đầu năm  |
|-------------|-------------|
| VND         | VND         |
| 80.173.508  | 74.862.000  |
| -           | 155.035.508 |

**a. Ngân hàn**  
 - Công cụ dùng cụ  
 - Chi phí chờ phân bổ

**Công**  
**b. Đại hàn**  
 - Công cụ dùng cụ  
 - Chi phí thuê đất (\*)  
 - Chi phí bảo hiểm  
 - Chi phí sửa chữa  
 - Chi phí đại hàn khác chờ phân bổ

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

| Số cuối năm    | Số đầu năm     |
|----------------|----------------|
| VND            | VND            |
| 30.192.081.927 | 43.610.000     |
| 265.521.722    | 36.585.604.982 |

| Số cuối năm | Số đầu năm     |
|-------------|----------------|
| Gia trị     | Số có khả năng |
| VND         | VND            |
| 87.560.000  | 13.747.585.250 |
| 81.248.750  | 13.747.585.250 |
| 94.001.400  | -              |
| 446.264.595 | 656.948.307    |
| 709.074.745 | 14.404.533.557 |

**a. Ngân hàn**  
 Công ty CP Quốc bảo Vân  
 Ninh  
 Công ty TNHH thiết bị giặt là  
 Hòa Phát  
 Công ty cổ phần tập đoàn du  
 lịch Hải Đăng  
 Công ty TNHH Phòng cháy  
 chữa cháy Đại Việt  
 Các đối tượng khác

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

| Số cuối năm | Số đầu năm     |
|-------------|----------------|
| VND         | VND            |
| 709.074.745 | 14.404.533.557 |
| 446.264.595 | 656.948.307    |
| 709.074.745 | 14.404.533.557 |

**Công**  
 Các đối tượng khác

**a. Ngân hàn**  
 LE XUAN ANH  
 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thái Nguyên  
 Công ty cổ phần thuộc thủ y Đức Hạnh Marphavet  
 CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ VNTRIP  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LOẠI MẬU THẠI NGUYỄN - VIMICO  
 Các đối tượng khác

| Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------|------------|
| VND         | VND        |
| 272.290.000 | 15.000.000 |
| 246.305.000 | 5.000.000  |
| 11.440.000  | 5.000.000  |
| 4.545.000   | 5.000.000  |
| 10.000.000  | 5.000.000  |

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

| Số phải nộp                            | Số phải nộp           | Số phải nộp        | Tăng do hợp        | Số phải thu   | Số phải nộp          |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------|---------------|----------------------|
| Số đầu năm                             | trong kỳ              | trong kỳ           | nhất               | cuối kỳ       | cuối kỳ              |
| VND                                    | VND                   | VND                | VND                | VND           | VND                  |
| Thuế Giá trị gia tăng                  | -                     | 11.012.189         | 11.012.189         | -             | 11.012.189           |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp             | 10.933.660.086        | 950.068.667        | 10.933.660.086     | 768.604.372   | 1.718.673.039        |
| Thuế Thu nhập cá nhân                  | -                     | -                  | -                  | 45.000        | -                    |
| Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất            | 13.319.775            | 13.319.775         | 26.639.550         | -             | -                    |
| Các loại thuế khác                     | -                     | -                  | -                  | -             | -                    |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                     | -                  | -                  | -             | -                    |
| <b>Cộng</b>                            | <b>10.933.660.086</b> | <b>963.388.442</b> | <b>806.256.111</b> | <b>45.000</b> | <b>1.729.685.228</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 hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

| Số cuối năm                       | Số đầu năm           |
|-----------------------------------|----------------------|
| VND                               | VND                  |
| Phải trả khác ngắn hạn            | 152.000.000          |
| Nhận kỳ quỹ, kỳ cược ngắn hạn     | 1.635.983.010        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 1.571.670.615        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>1.679.670.615</b> |

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ lục 05)

| Số cuối năm        | Tỷ lệ  | Số đầu năm      | Tỷ lệ  |
|--------------------|--------|-----------------|--------|
| VND                | %      | VND             | %      |
| 842.000.000.000    | 100,0% | 842.000.000.000 | 100,0% |
| 842.000.000.000    | 100,0% | 842.000.000.000 | 100,0% |
| <b>Các cổ đông</b> |        |                 |        |

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| Số cuối năm  | Tỷ lệ | Số đầu năm      | Tỷ lệ |
|--|-------|-----------------|-------|
| VND  | %     | VND             | %     |
| 842.000.000.000  | 100%  | 842.000.000.000 | 100%  |
| 842.000.000.000  | 100%  | 842.000.000.000 | 100%  |
| <b>Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b> |       |                 |       |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu  |       |                 |       |
| - Vốn góp đầu năm  |       | 842.000.000.000 |       |
| - Vốn góp tăng trong năm   |       | -               |       |
| - Vốn góp giảm trong năm   |       | -               |       |
| - Vốn góp cuối năm   |       | 842.000.000.000 |       |

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp)**

**d. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)

Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

- Cổ phiếu phổ thông

- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)

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

**f. Các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển

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

Doanh thu

- Doanh thu bán hàng hóa

- Doanh thu cung cấp dịch vụ

Công

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

- Giá vốn bán hàng hóa

- Giá vốn cung cấp dịch vụ

Công

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

- Lợi tiền gửi, cho vay

- Lợi trái phiếu

- Chiết khấu thanh toán

- Lợi do thanh lý các khoản đầu tư

- Lợi mua bán cổ phần

- Nhận cổ tức cổ phiếu kinh doanh

Công

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

- Chi phí lãi vay

- Chiết khấu thanh toán

- Trích lập/hoàn nhập dự phòng

- Lợi do thanh lý các khoản đầu tư

- Lợi mua bán cổ phần

- Khác

Công

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Số cuối năm | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số đầu năm  | 84.200.000 | 84.200.000 |



**29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

| Số cuối năm                        | Số cuối năm     |                | Số đầu năm      |
|------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                    | Gia gốc         | Dự phòng       |                 |
| Tài sản tài chính                  | VND             | VND            | VND             |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 3.424.449.581   | 1.811.353.555  | 1.811.353.555   |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 17.911.748.271  | (47.550.000)   | 114.957.938.354 |
| Các khoản cho vay                  | 24.000.000.000  | -              | 73.454.172.205  |
| Đầu tư ngắn hạn                    | -               | -              | -               |
| Đầu tư dài hạn                     | 154.863.920.000 | -              | 36.000.000.000  |
| Công cụ                            | 200.200.117.852 | (47.550.000)   | 226.223.464.114 |
| Nợ phải trả tài chính              |                 |                |                 |
| Số cuối năm                        | VND             | VND            | VND             |
| Phải trả người bán, phải trả khác  | 2.507.057.755   | 16.084.204.172 | 2.507.057.755   |
| Công cụ                            | 2.507.057.755   | 16.084.204.172 | 2.507.057.755   |

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, ngoài 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.

Quan 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 chịu yếu tố 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 có phiêu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của công cụ phiêu đầu tư. Các khoản đầu tư có phiêu 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.

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 cân bằng 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     | Từ 1 năm đến 5 năm     | Tổng                   |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Số cuối kỳ</b>                  |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 3.424.449,581          | 3.424.449,581          | 3.424.449,581          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 17.911.748,271         | -                      | 17.911.748,271         |
| Các khoản cho vay                  | 24.000.000,000         | 24.000.000,000         | 48.000.000,000         |
| Dầu tu ngắn hạn                    | -                      | -                      | -                      |
| Dầu tu dài hạn                     | 154.863.920,000        | 154.863.920,000        | 154.863.920,000        |
| <b>Công</b>                        | <b>45.336.197,852</b>  | <b>178.863.920,000</b> | <b>224.200.117,852</b> |
| <b>Số đầu năm</b>                  |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.811.353,555          | 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         |
| Dầu tu ngắn hạn                    | -                      | -                      | -                      |
| Dầu tu dài hạn                     | 36.000.000,000         | 36.000.000,000         | 36.000.000,000         |
| <b>Công</b>                        | <b>190.223.464,114</b> | <b>36.000.000,000</b>  | <b>226.223.464,114</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    | Từ 1 năm đến 5 năm     | Tổng                   |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <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>Công</b>                       | <b>21.770.397,501</b> | <b>158.002,685,976</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 trả khác | 16.084.204,172        | -                      | 16.084.204,172         |
| Chi phí phải trả                  | 285.556,493           | -                      | 285.556,493            |
| <b>Công</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.

**30. NHỮNG SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KÝ KẾ TOÀN**  
 Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**31. BẢO CẢO BỘ PHẦN**

Bảo cảo bộ phần theo khu vực địa lý (Phần loại hoạt động trong nước và ngoài nước)  
 Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Bảo cảo bộ phần theo lĩnh vực kinh doanh  
 Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

| Chỉ tiêu                               | Hoạt động bán thành phẩm | Hoạt động dịch vụ | Tổng           |
|--|--------------------------|-------------------|----------------|
| Doanh thu thuần ra bên ngoài           | 47.346.798.826           | 47.346.798.826    | 47.346.798.826 |
| Chi phí bộ phận                        | -                        | 41.732.738.748    | 41.732.738.748 |
| Kết quả kinh doanh bộ phận             | -                        | 5.614.060.078     | 5.614.060.078  |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | -                        | 2.938.191.809     | 2.938.191.809  |
| 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 |
| Phân lãi lỗ trong công ty liên kết     | -                        | -                 | -              |
| 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    |
| Thuế TNDN hoãn lại                     | -                        | -                 | -              |
| Lợi nhuận sau thuế                     | -                        | 3.797.166.303     | 3.797.166.303  |

**32. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN**

a. Thông tin các bên liên quan

| Bên liên quan       | Mối quan hệ   |
|---------------------|---------------|
| Công ty CP Chợ Mơ   | Đầu tư khác   |
| Bà Trần Nữ Ngọc Anh | Chủ tịch HĐQT |

b. Giao dịch với bên liên quan

- Giao dịch phát sinh trong kỳ

| Kỳ này      | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------|-------------|------------|
| VND         | VND         | VND        |
| 917.994.530 | 587.475.000 | -          |

Công ty CP Chợ Mơ  
 Bán hàng và cung cấp dịch vụ  
 Số dư các bên liên quan  
 Phải thu khách hàng  
 Công ty CP Chợ Mơ  
 Vay ngắn hạn

Nguyễn Thị Thanh

Người lập biên

Hà Thị Thủy Dung

Kê toán trưởng

Trần Nữ Ngọc Anh



Chủ tịch Hội đồng quản trị  
(Chữ điện pháp luật)

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán.

### 34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Theo kết luận kiểm tra Dự án Đầu tư khu nghỉ dưỡng Iao 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 nơi tên 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 Iao 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.

### 33. VẤN ĐỀ KHÁC

Ngòi các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Điều hành cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

(\* ) Ngòi Ông Bùi Việt Dũng có thu nhập thì các thành viên còn lại trong Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không nhận thù lao.

Công  
Bà Trần Nữ Ngọc Anh

145.243.671  
145.243.671

VND  
Ký này

c. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A  
Phòng C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông A, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đông Quang, Tp. Thái Nguyên  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**4. CÁC KHOẢN DẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

|  | Số cuối năm            |                    |                   | Số đầu năm             |                    |                   |
|--|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------|
|  | Giá gốc                | Giá trị hợp lý     | Dự phòng          | Giá gốc                | Giá trị hợp lý     | Dự phòng          |
| <b>Dầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết</b> | -                      | -                  | -                 | 80.000.000.000         | -                  | -                 |
| Công ty Cổ phần Green                                  | -                      | -                  | -                 | 80.000.000.000         | (*)                | -                 |
| <b>Dầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                  | 134.863.920.000        | -                  | -                 | 36.000.000.000         | -                  | -                 |
| Công ty Cổ phần Dầu tư tài chính Sao Kim               | -                      | -                  | -                 | 36.000.000.000         | (*)                | -                 |
| Công ty cổ phần Chợ Mơ                                 | 134.863.920.000        | (*)                | -                 | -                      | -                  | -                 |
| Công ty Cổ phần Green                                  | 20.000.000.000         | (*)                | -                 | -                      | -                  | -                 |
| <b>Tổng cộng</b>                                       | <b>134.863.920.000</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>116.000.000.000</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>          |
|  | <b>Số cuối năm</b>     |                    |                   |                        |                    |                   |
|  | <b>Số CP</b>           | <b>Mệnh giá/CP</b> | <b>Giá ghi sổ</b> | <b>Số CP</b>           | <b>Mệnh giá/CP</b> | <b>Giá ghi sổ</b> |
| <b>Dầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết</b> |                        |                    |                   |                        |                    |                   |
| Công ty Cổ phần Green                                  |                        |                    | 8.000.000         |                        | 10.000             | 80.000.000.000    |
| <b>Dầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                  |                        |                    |                   |                        |                    |                   |
| Công ty Cổ phần Dầu tư tài chính Sao Kim               |                        |                    | 3.600.000         |                        | 10.000             | 36.000.000.000    |
| Công ty cổ phần Chợ Mơ                                 | 1.860.192              | 10.000             | 134.863.920.000   |                        |                    |                   |
| Công ty Cổ phần Green                                  | 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 hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(\*) 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 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.

**Thông tin chi tiết về đầu tư vào các Công ty liên kết, Công ty khác của công ty tại ngày 31/12/2023 như sau:**

| <b>Tên Công ty</b>     | <b>Nơi thành lập và hoạt động</b>                            | <b>Tỷ lệ lợi ích</b> | <b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b> | <b>Hoạt động kinh doanh chính</b>   |
|------------------------|--|----------------------|-------------------------------|---|
| Công ty cổ phần Chợ Mơ | Số 12 ngõ 69 phố Ái Mộ, phường Bồ Đề, Quận Long Biên, Hà Nội | 19,90%               | 19,90%                        | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |
| Công ty Cổ phần Green  | Xóm mới, xã Trung Nai, huyện Cao Phong, Tỉnh Hòa Bình        | 10,00%               | 10,00%                        | Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động                                      |

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

| Kh 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>      |                        |                       |                    |                      |                        |
| <b>Số đầu năm</b>      | 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 hoàn thành    |                        |                       |                    |                      |                        |
| - Phân loại lại        |                        |                       |                    |                      |                        |
| - Góp vốn bằng tài sản |                        |                       |                    |                      |                        |
| - Thanh lý, nhượng bán |                        |                       |                    |                      |                        |
| - Giảm khác            |                        |                       |                    |                      |                        |
| <b>Số cuối kỳ</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> |                        |                       |                    |                      |                        |
| <b>Số đầu năm</b>      | 84.159.425.950         | 33.809.177.583        | 159.620.400        | 181.145.821          | 118.309.369.754        |
| - Khấu hao trong kỳ    | 18.858.792.396         | 3.653.887.223         | 42.111.132         | 128.372.076          | 22.683.162.827         |
| - Tăng khác            |                        |                       |                    |                      |                        |
| - Phân loại lại        |                        |                       |                    |                      |                        |
| - Góp vốn bằng tài sản |                        |                       |                    |                      |                        |
| - Thanh lý nhượng bán  |                        |                       |                    |                      |                        |
| - Giảm khác            |                        |                       |                    |                      |                        |
| <b>Số cuối kỳ</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 kỳ       | 677.277.318.823        | 24.904.169.532        | 219.479.168        | 2.200.687.863        | 704.601.655.386        |

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đang thế chấp các khoản vay: 29.749.956.135 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 8.489.620.400 VND

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

|                             | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng            |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>  | 842.000.000.000        | -                    | -            | 6.594.335.007         | 18.845.305.667                    | -                               | 867.439.640.674 |
| - Tăng vốn trong năm trước  | -                      | -                    | -            | -                     | -                                 | -                               | -               |
| - Lãi (lỗ) trong năm trước  | -                      | -                    | -            | -                     | 43.315.814.732                    | -                               | 43.315.814.732  |
| - Tăng khác                 | -                      | -                    | -            | -                     | -                                 | -                               | -               |
| - Giảm khác                 | -                      | -                    | -            | -                     | -                                 | -                               | -               |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | 842.000.000.000        | -                    | -            | 6.594.335.007         | 62.161.120.399                    | -                               | 910.755.455.406 |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>    | 842.000.000.000        | -                    | -            | 6.594.335.007         | 62.161.120.399                    | -                               | 910.755.455.406 |
| - Tăng vốn trong kỳ này     | -                      | -                    | -            | -                     | -                                 | -                               | -               |
| - Lãi (lỗ) trong kỳ này     | -                      | -                    | -            | -                     | 3.797.166.303                     | 7.552.211.125                   | 11.349.377.428  |
| - Tăng khác                 | -                      | -                    | -            | -                     | -                                 | -                               | -               |
| - Trích lập các quỹ         | -                      | -                    | -            | -                     | -                                 | -                               | -               |
| - Giảm khác                 | -                      | -                    | -            | -                     | -                                 | -                               | -               |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>    | 842.000.000.000        | -                    | -            | 6.594.335.007         | 65.958.286.702                    | 7.552.211.125                   | 922.104.832.834 |

**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 hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**13. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

| VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH                           | Cuối năm               |                        | Trong năm             |                       | Đầu năm                |                        |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|  | 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>   |
| 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          |
| <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> |
| 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        |
| <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> |

**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 Dầu 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 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 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 tài ngày 10/9/2018 là 262.871.000.000 VND đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á

- Khoản vay theo HĐTD số 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN 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 khối 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 đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

- Khoản vay theo HĐTD số 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN ngày 10/08/2020. Số tiền hạn mức vay là 50.000.000.000 VND. Mục đích vay là tài trợ tiền thuê đất trả một lần cho dự án Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đông Quang II và cải tạo sửa chữa Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đông 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 Đông 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 Đông Quang thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG553774, BG553775 do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 03/10/2011 cho Công ty Cổ phần tập đoàn khách sạn Đông Á theo Hợp đồng Thế chấp công trình xây dựng (của Khách hàng) số công chứng 1070, quyển số 01.CCTT/2016 do Công chứng viên Hợp nhất Công chứng Trung Tâm, thành phố Thái Nguyên chứng nhận ngày 28/04/2016

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

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

+ 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN  
+ 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN  
+ 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN

- 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)