

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 29.03.3/2025/CV-DAH

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

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

- Mã chứng khoán: DAH
- Địa chỉ: Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương Mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, Phường Đồng Quang, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.
- Điện thoại liên hệ: 02083 651 967 Fax: 02083 758 468
- E-mail: cbtt@mayplazahotel.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á công bố thông tin về Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 và công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trước và sau kiểm toán năm 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2025 tại đường dẫn: <https://mayplazahotel.com/category/cong-bo-thong-tin/>

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

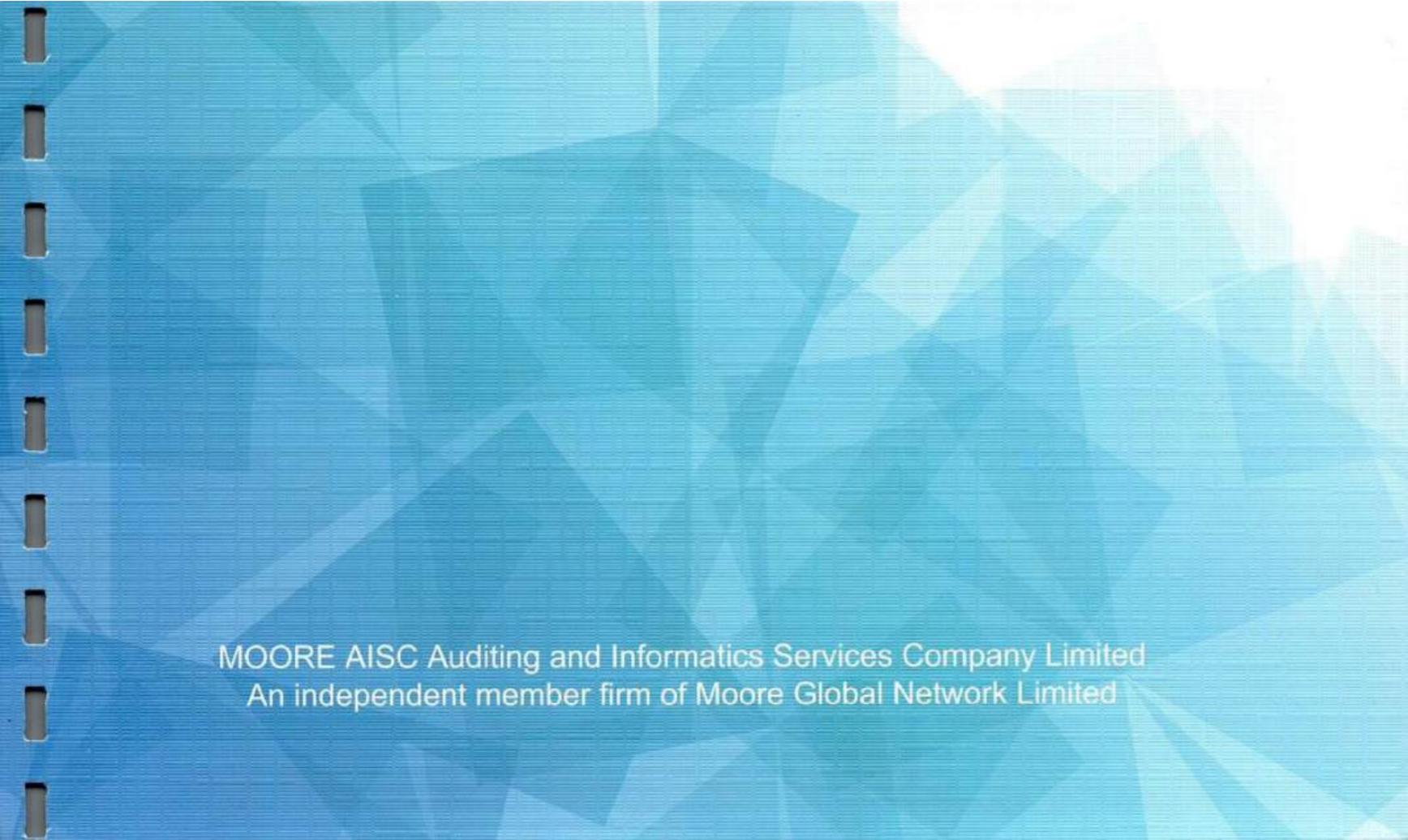
Tài liệu đính kèm:

- Công văn số :29.03.1/2025/CV/DAH V/v: giải trình biến động LNST trước và sau kiểm toán của báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024
- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
KHÁCH SẠN
ĐÔNG Á
CHỦ TỊCH HĐQT
Trần Nữ Ngọc Anh



MOORE AISC

The background is a vibrant blue with a complex, low-poly geometric pattern of overlapping triangles and polygons. On the left side, there is a vertical strip of white material with a series of dark, rectangular punch holes, suggesting the document is part of a binder or folder.

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
An independent member firm of Moore Global Network Limited

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 45

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á (sau đây gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình Báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

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

Tên tiếng anh:

Dong A Hotel Group Joint Stock Company

Tên viết tắt:

DONG A HOTEL GROUP ,JSC

Mã chứng khoán:

DAH

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Bà Trần Nữ Ngọc Anh

Chủ tịch HĐQT

Ông Trần Minh Tuấn

Phó Chủ tịch HĐQT

Ông Lê Trường Giang

Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Linh

Trưởng ban

(Bổ nhiệm ngày 29/04/2024)

Ông Nguyễn Trường Sơn

Trưởng ban

(Miễn nhiệm ngày 29/04/2024)

Bà Triệu Tú Linh

Thành viên

Bà Đào Thị Lê Thanh

Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Khánh Hy

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Thảo

Phó Tổng Giám đốc

(Miễn nhiệm ngày 02/01/2025)

Bà Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng

(Bổ nhiệm ngày 13/04/2024)

Bà Hà Thị Thùy Dung

Kế toán trưởng

(Miễn nhiệm ngày 13/04/2024)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo hợp nhất này như sau:

Bà Trần Nữ Ngọc Anh

Chủ tịch HĐQT

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC (“MOORE AISIC”) đã được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

5. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình soạn thảo các Báo cáo tài chính riêng này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Trần Nữ Ngọc Anh

Chủ tịch HĐQT

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Số:A0724090-HN/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và 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 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 hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính 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 Công ty. 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh 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 cho ý kiến kiểm toán 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 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu ở thuyết minh số VIII.1: Theo kết luận kiểm tra Dự án Đầu tư khu nghỉ dưỡng lão và sinh thái số 4304/KL-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên, Công ty chưa thực hiện các thủ tục về đất đai nên chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích 5 ha đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án nói trên tại xã Phúc Xuân, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Công ty đang làm việc với các cơ quan chức năng và các cá nhân liên quan để sớm hoàn thành các thủ tục này. Ngày 14/09/2021 UBND tỉnh Thái Nguyên đã ra quyết định số 2883/QĐ-UBND bổ sung kế hoạch sử dụng đất, theo đó đưa vào kế hoạch chuyển đổi đất tại dự án: Xây dựng khu nghỉ dưỡng lão và du lịch sinh thái. Hiện nay, công ty đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy mô dự án và chuyển mục đích sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của luật đầu tư và luật đất đai. Khi hoàn thiện hồ sơ, thủ tục với cơ quan chức năng Công ty sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên của Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 29 tháng 3 năm 2024.

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Nguyễn Thanh Tùng

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHNKT: 4981-2024-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Phan Công Văn

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHNKT: 5298-2021-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.653.187.084	38.844.245.296
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	2.193.463.824	3.424.449.581
1. Tiền		2.193.463.824	3.424.449.581
II. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.062.976.790	21.773.532.638
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	1.825.026.302	8.689.051.133
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.04	3.653.786.762	3.909.334.367
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.05	-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	V.06	584.163.726	9.222.697.138
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(47.550.000)
III. Hàng tồn kho	V.07	3.491.080.856	2.337.101.034
1. Hàng tồn kho		3.491.080.856	2.337.101.034
IV. Tài sản ngắn hạn khác		7.905.665.614	11.309.162.043
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.11	216.569.782	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.689.095.832	11.309.117.043
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	-	45.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.067.986.817.320	1.083.801.432.057
I. Các khoản phải thu dài hạn		155.997.000.000	24.000.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	V.05	155.997.000.000	24.000.000.000
II. Tài sản cố định		690.822.726.989	711.156.758.870
1. Tài sản cố định hữu hình	V.09	684.392.985.821	704.601.655.386
- Nguyên giá		848.974.112.628	845.594.187.967
- Giá trị hao mòn lũy kế		(164.581.126.807)	(140.992.532.581)
2. Tài sản cố định vô hình	V.10	6.429.741.168	6.555.103.484
- Nguyên giá		9.621.110.018	9.621.110.018
- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.191.368.850)	(3.066.006.534)
III. Tài sản dở dang dài hạn	V.08	347.753.115	8.438.124.310
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		347.753.115	8.438.124.310
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	V.02	190.308.571.849	154.863.920.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		116.344.651.849	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		73.963.920.000	154.863.920.000
V. Tài sản dài hạn khác		30.510.765.367	185.342.628.877
1. Chi phí trả trước dài hạn	V.11	30.510.765.367	30.192.081.927
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	57.180.326
3. Lợi thế thương mại		-	155.093.366.624
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.087.640.004.404	1.122.645.677.353

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN		31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ		166.239.403.402	200.540.844.519
I. Nợ ngắn hạn		17.069.407.254	42.538.158.543
1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	744.192.057	709.074.745
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	55.937.599	272.290.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	1.883.578.061	1.729.685.228
4. Phải trả người lao động		644.414.566	395.569.829
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	-	1.496.123.290
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18	178.636.363	15.504.070.481
7. Phải trả ngắn hạn khác	V.17	1.753.813.276	1.787.983.010
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.12	8.942.689.828	17.777.216.456
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.866.145.504	2.866.145.504
II. Nợ dài hạn		149.169.996.148	158.002.685.976
1. Phải trả dài hạn khác	V.17	120.000.000	10.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.12	149.049.996.148	157.992.685.976
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		921.400.601.002	922.104.832.834
I. Vốn chủ sở hữu	V.19	921.400.601.002	922.104.832.834
1. Vốn góp của chủ sở hữu		842.000.000.000	842.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		842.000.000.000	842.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển		6.594.335.007	6.594.335.007
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		72.806.265.995	65.958.286.702
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		65.958.286.702	62.834.565.395
<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		6.847.979.293	3.123.721.307
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	7.552.211.125
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.087.640.004.404	1.122.645.677.353



Lê Nguyễn Quỳnh Ngân
Người lập biểu

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thị Thanh
Kế toán trưởng



Trần Nữ Ngọc Anh
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	74.268.617.674	47.346.798.826
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	74.268.617.674	47.346.798.826
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	47.212.098.843	41.732.738.748
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		27.056.518.831	5.614.060.078
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	16.063.155.612	23.075.312.469
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	14.999.776.932	21.009.757.776
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		14.999.776.932	21.009.757.776
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	106.683.057	73.321.816
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	18.467.877.834	2.864.869.993
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.545.336.620	4.741.422.962
11. Thu nhập khác	31	VI.8	12.190.339	8.920.373
12. Chi phí khác	32	VI.9	712.956.931	3.108.365
13. Lợi nhuận khác	40		(700.766.592)	5.812.008
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.844.570.028	4.747.234.970
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	1.939.285.610	950.068.667
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.905.284.418	3.797.166.303
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.847.979.293	3.797.166.303
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		57.305.124	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	81	45



Lê Nguyễn Quỳnh Ngân
Người lập biểu
Thái Nguyên, ngày 29 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thị Thanh
Kế toán trưởng



Trần Nữ Ngọc Anh
Chủ tịch HĐQT



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp giá trị tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.844.570.028	4.747.234.970
2. Điều chỉnh cho các khoản			37.644.959.858	20.789.716.816
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		38.755.888.538	22.807.721.509
- Các khoản dự phòng	03		(47.550.000)	47.550.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.063.155.612)	(23.075.312.469)
- Chi phí lãi vay	06		14.999.776.932	21.009.757.776
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		46.489.529.886	25.536.951.786
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.508.592.498)	168.586.440.826
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.096.799.496)	1.152.258.596
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(15.265.451.889)	(35.044.098.620)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.030.297.919	6.548.558.563
- Tiền lãi vay đã trả	14		(16.418.042.620)	(19.799.190.979)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.296.620.563)	(10.933.660.086)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.934.320.739	136.047.260.086
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(7.800.000)	(10.888.577.564)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(156.670.000.000)	(39.784.451.240)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		24.673.000.000	46.621.579.027
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(233.733.920.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		142.423.234.273	112.998.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		193.475.687	4.077.312.469
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		10.611.909.960	(120.710.057.308)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(17.777.216.456)	(13.724.106.752)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<i>(17.777.216.456)</i>	<i>(13.724.106.752)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(1.230.985.757)	1.613.096.026
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.424.449.581	1.811.353.555
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.01	<u>2.193.463.824</u>	<u>3.424.449.581</u>



Lê Nguyễn Quỳnh Ngân

Người lập biểu

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng



Trần Nữ Ngọc Anh

Chủ tịch HĐQT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

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

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: Dong A Hotel Group Joint Stock Company

Tên viết tắt: DONG A HOTEL GROUP „JSC

Mã chứng khoán: DAH

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

6. Tổng số nhân viên đến 31/12/2024: 37 nhân viên. (31/12/2023 : 34 nhân viên)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp**7.1. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có một (01) công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Văn Phong	Số 97 Ngô Gia Tự, Phường Tân Lập, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Dịch vụ khách sạn	49%	49%	49%

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	20 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	40 năm
Tài sản cố định vô hình	05 - 43 năm

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm xe, bảo hiểm tài sản...); công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa TSCĐ; tiền thuê đất trả trước; lợi thế kinh doanh; Lợi thế thương mại ...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Phương pháp phân bổ lợi thế thương mại hoặc lợi thế kinh doanh: Lợi thế thương mại hoặc lợi thế kinh doanh ghi ngay vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc phân bổ dần đều qua các năm trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu ích ước tính của lợi thế thương mại hoặc lợi thế kinh doanh tối đa không quá 10 năm kể từ ngày ghi nhận.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành do nhà nước giao vốn, được điều động từ các doanh nghiệp trong nội bộ Tổng công ty, vốn do công ty mẹ đầu tư vào công ty con, các khoản chênh lệch do đánh giá lại tài sản hoặc được bổ sung từ các quỹ, được trích từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp được ghi nhận theo số vốn Ngân sách Nhà nước giao.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác)

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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

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

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

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

Chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

20. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Công cụ tài chính (tiếp theo):**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo

21. Các bên liên quan

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	2.193.463.824	3.424.449.581
Tiền mặt	303.925.765	600.206.541
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.889.538.059	2.824.243.040
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	419.230.303	1.521.869.731
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	358.292.761	1.288.538.622
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	1.080.717.992	2.172.035
+ Các ngân hàng khác	31.297.003	11.662.652
	2.193.463.824	3.424.449.581

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết - Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong	116.130.000.000 <i>116.130.000.000</i>	-	116.344.651.849 <i>116.344.651.849</i>	-	-	-
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Các khoản đầu tư khác - Công ty Cổ phần Chợ Mơ - Công ty Cổ phần Green Island	73.963.920.000 <i>73.963.920.000</i> -	-	-	154.863.920.000 <i>134.863.920.000</i> <i>20.000.000.000</i>	-	-
	73.963.920.000	-	-	154.863.920.000	-	-

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

- **Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty liên kết - Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong**

Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4200617982, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 08 tháng 09 năm 2023.

Trong năm Công ty không có phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong.

Giao dịch thoái vốn trong năm

Căn cứ chủ trương thoái vốn tại Công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong tại Nghị quyết số 20.12/2024/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty, ngày 20/12/2024 Công ty đã kí hợp đồng chuyển nhượng 780.000 cổ phần (tương ứng với 26% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Du lịch Vân Phong cho Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản Sài Gòn Invest với giá trị chuyển nhượng là 79.000 đồng/CP (bằng giá mua), tổng giá trị chuyển nhượng là 61,62 tỷ đồng. Sau khi chuyển nhượng thì khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Vân Phong trở thành khoản đầu tư Công ty liên doanh liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Giá trị theo Phương pháp Vốn chủ sở hữu	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong	116.344.651.849	Nha Trang	49%	49%	Dịch vụ khách sạn

- **Thuyết minh các khoản đầu tư vào đơn vị khác**

Giao dịch thoái vốn trong năm

Căn cứ chủ trương thoái vốn đầu tư tại Nghị quyết số 19/2024/BBH-HĐQT ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty, ngày 19/12/2024 Công ty đã kí hợp đồng chuyển nhượng 840.000 cổ phần (tương ứng với 9% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Chợ Mơ cho Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản Sài Gòn Invest với giá trị chuyển nhượng là 72.500 đồng/CP, tổng giá trị chuyển nhượng là 60,9 tỷ đồng. Cùng ngày Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 2.000.000 cổ phần đang nắm giữ của Công ty Cổ phần Green Island cho Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản Sài Gòn Invest với giá trị chuyển nhượng là 10.000 đồng/CP, tổng giá trị chuyển nhượng là 20 tỷ đồng.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	Hà Nội	10,9%	10,9%	Kinh doanh Bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Trường Đại học Hà Nội	526.481.500	-	-	-
- Ban Tuyên giáo Tỉnh ủy Thái Nguyên	197.095.000	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Smart Invest	-	-	3.871.200.000	-
- Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	-	-	1.178.628.391	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.101.449.802	-	3.639.222.742	-
	1.825.026.302	-	8.689.051.133	-
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	-	-	231.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chợ Mơ	-	-	587.475.000	-
	-	-	818.475.000	-

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	1.555.200.000	-	-	-
- Công ty TNHH Archetype Việt Nam	750.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vanho	410.000.000	-	410.000.000	-
- Công ty CP tư vấn kiến trúc và xây dựng Việt Á	375.000.000	-	375.000.000	-
- Công ty TNHH Tập đoàn Rita Võ	-	-	2.047.281.480	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	563.586.762	-	1.077.052.887	-
	3.653.786.762	-	3.909.334.367	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn				
- Vũ Mạnh Hưng (i)	60.000.000.000	-	-	-
- Đào Huy Cường (ii)	52.420.000.000	-	14.400.000.000	-
- Đàm Mạnh Quân (iii)	43.577.000.000	-	-	-
- Nguyễn Đức Tâm	-	-	9.600.000.000	-
	155.997.000.000	-	24.000.000.000	-

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(i): Hợp đồng cho vay ngày 20/12/2024 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Khoản tiền vay: 60.000.000.000 đồng
- Thời hạn vay: 24 tháng;
- Lãi suất cho vay cố định
- Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng 1.034.483 Cổ phần thuộc sở hữu của Ông Vũ Mạnh Hưng tại Công ty CP Chợ Mơ.

(ii): Hợp đồng cho vay ngày 20/12/2024 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Khoản tiền vay: 52.420.000.000 đồng
- Thời hạn vay: 24 tháng;
- Lãi suất cho vay cố định
- Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng 780.000 Cổ phần thuộc sở hữu của Công ty CP Quản lý Tài sản Saigon Invest tại Công ty CP Du lịch Dịch vụ Vân Phong.

(iii): Hợp đồng cho vay ngày 20/12/2024 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Khoản tiền vay: 44.000.000.000 đồng
- Thời hạn vay: 24 tháng;
- Lãi suất cho vay cố định
- Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng 758.621 Cổ phần thuộc sở hữu của Ông Vũ Mạnh Hưng tại Công ty CP Chợ Mơ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi cho vay	584.163.726	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Smart Invest	-	-	2.669.212.480	-
- Tạm ứng	-	-	6.397.570.507	-
- Phải thu khác	-	-	155.914.151	-
	584.163.726	-	9.222.697.138	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	3.490.889.038	-	2.337.101.034	-
- Công cụ, dụng cụ	191.818	-	-	-
	3.491.080.856	-	2.337.101.034	-

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang				
- Xây dựng cơ bản	8.000.000	-	155.899.295	-
<i>Dự án khu nghỉ dưỡng lão và du lịch sinh thái Phúc Xuân</i>	8.000.000	-	-	-
<i>Dự án nâng cấp sửa chữa Đông Á Plaza</i>	-	-	155.899.295	-
<i>Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Vân Phong</i>	-	-	152.695.393	-
- Sửa chữa lớn	339.753.115	-	8.129.529.622	-
	347.753.115	-	8.438.124.310	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	780.295.537.169	62.367.234.338	421.210.700	2.510.205.760	845.594.187.967
- Mua trong năm	-	-	3.379.924.661	-	3.379.924.661
Số dư cuối năm	780.295.537.169	62.367.234.338	3.801.135.361	2.510.205.760	848.974.112.628
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	103.018.218.346	37.463.064.806	201.731.532	309.517.897	140.992.532.581
- Khấu hao trong năm	19.639.301.814	3.743.777.604	99.261.132	106.253.676	23.588.594.226
Số dư cuối năm	122.657.520.160	41.206.842.410	300.992.664	415.771.573	164.581.126.807
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	677.277.318.823	24.904.169.532	219.479.168	2.200.687.863	704.601.655.386
Tại ngày cuối năm	657.638.017.009	21.160.391.928	3.500.142.697	2.094.434.187	684.392.985.821

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 684.392.985.821 đồng
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.548.736.178 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	9.363.360.000	257.750.018	9.621.110.018
- Mua trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	9.363.360.000	257.750.018	9.621.110.018
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.827.006.524	239.000.010	3.066.006.534
- Khấu hao trong năm	106.612.308	18.750.008	125.362.316
Số dư cuối năm	2.933.618.832	257.750.018	3.191.368.850
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	6.536.353.476	18.750.008	6.555.103.484
Tại ngày cuối năm	6.429.741.168	-	6.429.741.168

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.429.741.168 đồng
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 257.750.018 đồng
- (*) Quyền sử dụng đất có địa chỉ tại phường Đồng Quang, TP Thái Nguyên có giá trị 6.296.560.000 đồng. Quyền sử dụng đất có địa chỉ tại xã Phúc Xuân, TP Thái Nguyên có giá trị 3.066.800.000 đồng.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	103.553.403	-
- Các khoản khác	113.016.379	-
	216.569.782	-
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	18.354.297.265	17.002.315.171
- Tiền thuê đất (*)	12.156.468.102	12.924.245.034
- Các khoản khác	-	265.521.722
	30.510.765.367	30.192.081.927

(*) Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên, diện tích thuê đất 5.142,7m² tại phường Đồng Quang, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Thời hạn thuê đến 19/10/2040.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn						
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	8.942.689.828	8.942.689.828	8.942.689.828	17.777.216.456	17.777.216.456	17.777.216.456
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	8.942.689.828	8.942.689.828	8.942.689.828	17.777.216.456	17.777.216.456	17.777.216.456
	8.942.689.828	8.942.689.828	8.942.689.828	17.777.216.456	17.777.216.456	17.777.216.456
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	149.049.996.148	149.049.996.148	-	8.942.689.828	157.992.685.976	157.992.685.976
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	149.049.996.148	149.049.996.148	-	8.942.689.828	157.992.685.976	157.992.685.976
	149.049.996.148	149.049.996.148	-	8.942.689.828	157.992.685.976	157.992.685.976
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(8.942.689.828)	(8.942.689.828)	(8.942.689.828)	(17.777.216.456)	(17.777.216.456)	(17.777.216.456)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	149.049.996.148	149.049.996.148			157.992.685.976	157.992.685.976

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

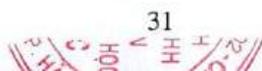
Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

Số hợp đồng/Số kế ước	Kỳ hạn	Lãi suất	Gốc vay	Số dư tại ngày 31/12/2024	Mục đích vay vốn	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 27/04/2016 và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/3/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030	108 tháng	Thả nổi	185.000.000.000	98.597.602.202	Để tài trợ Dự án Xây dựng Trung tâm thương mại Đông Á	Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang
Hợp đồng tín dụng số 106.1451/2016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 05/12/2016 và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/3/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030	120 tháng	Thả nổi	120.000.000.000	6.988.530.211	Để tài trợ Dự án Nâng cấp Khách sạn Đông Á 2 và Resort Đông Á 3	Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang; toàn bộ quyền sử dụng các khu đất thuộc khu vực Hồ Núi Cốc - Phúc Xuân - Thái Nguyên và toàn bộ tài sản là Cơ sở hạ tầng, nhà cửa gắn liền với đất của khu Đông Á Resort
Hợp đồng tín dụng số 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 26/11/2018 và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/3/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030	60 tháng	Thả nổi	28.500.000.000	19.231.365.509	Tài trợ cho chi phí nhận chuyển nhượng 15 quyền sử dụng đất	Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

Số hợp đồng/Số kế ước	Kỳ hạn	Lãi suất	Gốc vay	Số dư tại ngày 31/12/2024	Mục đích vay vốn	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 106.2033/2018/HĐTD-DNPGBHN ngày 11/09/2018 và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/3/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030	120 tháng	Thả nổi	20.000.000.000	15.698.094.896	Tài trợ và tái tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort	Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang
Hợp đồng tín dụng số 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN ngày 10/08/2020	69 tháng	Thả nổi	50.000.000.000	17.477.093.158	Tài trợ tiền thuê đất trả một lần cho dự án Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đồng Quang II và cải tạo sửa chữa Trung tâm thương mại Đông Á Plaza -- chợ Đồng Quang II	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả người bán

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
- Công ty CP Tập đoàn Du lịch Hải Đăng	183.631.801	183.631.801	81.248.750	81.248.750
- Công ty Điện lực Thái Nguyên - Chi nhánh TCT Điện lực Miền Bắc	84.535.471	84.535.471	-	-
- Công ty CP Đầu tư Công nghệ Smarttech	76.800.002	76.800.002	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	399.224.783	399.224.783	627.825.995	627.825.995
	744.192.057	744.192.057	709.074.745	709.074.745

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024		01/01/2024	
	a) Ngắn hạn			
- Công ty CP Green Speed		41.199.999		-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác		14.737.600		272.290.000
		55.937.599		272.290.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp	31/12/2024
a. Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	11.012.189		11.012.189	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	1.718.673.039	1.456.113.479	1.296.620.563	1.878.165.955
- Thuế thu nhập cá nhân	-	5.412.106	-	5.412.106
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	13.319.775	13.319.775	-
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	665.119.322	665.119.322	-
Cộng	1.729.685.228	2.142.964.682	1.989.071.849	1.883.578.061

(*) Số phải nộp trong năm đã được điều chỉnh giảm tương ứng với số phải nộp cuối năm tại công ty con

b. Phải thu

- Thuế thu nhập cá nhân	45.000	-	45.000	-
	45.000	-	45.000	-

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

16. Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	-	1.418.265.688
- Chi phí phải trả khác	-	77.857.602
	-	1.496.123.290

17. Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	51.013.276	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	135.000.000	152.000.000
- Thù lao Hội đồng quản trị và ban Kiểm soát	1.104.000.000	1.104.000.000
- Các khoản phải trả phải nộp khác	463.800.000	531.983.010
	1.753.813.276	1.787.983.010
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	120.000.000	10.000.000
	120.000.000	10.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	178.636.363	15.504.070.481
	178.636.363	15.504.070.481

19. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	842.000.000.000	6.594.335.007	62.161.120.399	-	910.755.455.406
Lãi trong năm trước	-	-	3.797.166.303	-	3.797.166.303
Tăng do hợp nhất Công ty con	-	-	-	7.552.211.125	7.552.211.125
Số dư cuối năm trước	842.000.000.000	6.594.335.007	65.958.286.702	7.552.211.125	922.104.832.834
Số dư đầu năm nay	842.000.000.000	6.594.335.007	65.958.286.702	7.552.211.125	922.104.832.834
Lãi trong năm nay	-	-	6.847.979.293	57.305.124	6.905.284.417
Giảm do thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	(7.609.516.249)	(7.609.516.249)
Số dư cuối năm nay	842.000.000.000	6.594.335.007	72.806.265.995	-	921.400.601.002

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Ông Trần Minh Tuấn	75.000.000.000	8,9%	75.000.000.000	8,9%
Ông Phạm Huy Thành	-	0,0%	50.000.000.000	5,9%
Cổ đông khác	767.000.000.000	91,1%	717.000.000.000	85,2%
	842.000.000.000	100%	842.000.000.000	100%

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	842.000.000.000	842.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	842.000.000.000	842.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d) Cổ phiếu

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84.200.000	84.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	84.200.000	84.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84.200.000	84.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	6.594.335.007	6.594.335.007
	<u>6.594.335.007</u>	<u>6.594.335.007</u>

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74.268.617.674	47.346.798.826
	<u>74.268.617.674</u>	<u>47.346.798.826</u>

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	74.268.617.674	47.346.798.826
	<u>74.268.617.674</u>	<u>47.346.798.826</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn cung cấp dịch vụ	47.212.098.843	41.732.738.748
	47.212.098.843	41.732.738.748

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	978.487.139	4.316.232.346
Lãi bán các khoản đầu tư	15.084.668.473	1.761.080.123
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	16.998.000.000
	16.063.155.612	23.075.312.469

5. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền vay	14.999.776.932	21.009.757.776
	14.999.776.932	21.009.757.776

6. Chi phí bán hàng

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân công	27.706.156	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.625.029	67.954.546
Chi phí khác bằng tiền	39.351.872	5.367.270
	106.683.057	73.321.816

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	206.192.046	30.266.532
Chi phí nhân công	2.029.996.371	1.504.646.478
Chi phí khấu hao tài sản cố định	739.106.474	25.000.008
Chi phí dự phòng	-	47.550.000
Thuế, phí, và lệ phí	18.425.749	16.319.775
Chi phí dịch vụ mua ngoài	390.877.437	1.200.204.825
Chi phí khác bằng tiền	41.347.761	40.882.375
Phân bổ Lợi thế thương mại	15.041.931.996	-
	18.467.877.834	2.864.869.993

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Thu nhập khác	12.190.339	8.920.373
	12.190.339	8.920.373

9. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Các khoản bị phạt	661.519.322	-
Chi phí khác	51.437.609	3.108.365
	712.956.931	3.108.365

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	1.878.165.955	950.068.667
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	61.119.655	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.939.285.610	950.068.667

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận thuần sau thuế	6.847.979.293	3.797.166.303
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.847.979.293	3.797.166.303
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	84.200.000	84.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	81	45

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.113.240.415	12.261.064.875
Chi phí nhân công	5.541.030.937	3.678.225.389
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.713.956.542	22.807.721.509
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.815.486.495	5.805.298.231
Chi phí khác bằng tiền	99.125.382	64.710.296
	49.282.839.771	44.617.020.300

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà 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. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro về lãi suất:

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. 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).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. 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.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2024				
Vay và nợ	8.942.689.828	149.049.996.148	-	157.992.685.976
Phải trả người bán, phải trả khác	2.498.005.333	120.000.000	-	2.618.005.333
	11.440.695.161	149.169.996.148	-	160.610.691.309
Tại ngày 01/01/2024				
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
	21.770.397.501	158.002.685.976	-	179.773.083.477

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất, tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, hàng tồn kho, máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 12 - Vay và nợ thuê tài chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	1.825.026.302	-	8.689.051.133	(47.550.000)	P	8.641.501.133
- Phải thu về cho vay	155.997.000.000	-	24.000.000.000	-	155.997.000.000	24.000.000.000
- Phải thu khác	584.163.726	-	9.222.697.138	-	584.163.726	9.222.697.138
- Tiền và các khoản tương đương tiền	2.193.463.824	-	3.424.449.581	-	2.193.463.824	3.424.449.581
TỔNG CỘNG	160.599.653.852	-	45.336.197.852	(47.550.000)	158.774.627.550	45.288.647.852
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	157.992.685.976	-	175.769.902.432	-	157.992.685.976	175.769.902.432
- Phải trả người bán	744.192.057	-	709.074.745	-	744.192.057	709.074.745
- Phải trả khác	1.822.800.000	-	1.797.983.010	-	1.822.800.000	1.797.983.010
- Chi phí phải trả	-	-	1.496.123.290	-	-	1.496.123.290
TỔNG CỘNG	160.559.678.033	-	179.773.083.477	-	160.559.678.033	179.773.083.477

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin tài chính khác**

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

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan

Bà Trần Nữ Ngọc Anh
 Ông Trần Minh Tuấn
 Ông Lê Trường Giang
 Bà Nguyễn Thị Linh
 Ông Nguyễn Trường Sơn
 Bà Đào Thị Lê Thanh
 Ông Triệu Tú Linh
 Bà Nguyễn Thị Thanh
 Bà Lê Thị Hải Yến
 Ông Nguyễn Khánh Hy
 Ông Nguyễn Văn Thảo
 Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong
 Công ty Cổ phần Phát triển TAD Việt Nam
 Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest
 Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long
 Công ty Cổ phần Chợ Mơ
 Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Thái Bình

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT
 Phó Chủ tịch HĐQT
 Thành viên HĐQT
 Trưởng Ban kiểm soát
 Trưởng Ban kiểm soát
 Thành viên Ban kiểm soát
 Thành viên Ban kiểm soát
 Kế toán trưởng
 Người phụ trách quản trị Công ty
 Phó Tổng Giám đốc
 Phó Tổng Giám đốc
 Công ty liên doanh liên kết
 Công ty do chủ tịch HĐQT Công ty làm Giám đốc
 Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT
 Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT
 Khoản đầu tư khác của Công ty
 Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 12)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.049.507.402	2.159.846.382
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	Khoản đầu tư khác của Công ty	2.204.000.000	917.994.530
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT	845.507.402	1.241.851.852

Số dư tại ngày kết thúc năm:

	Mối quan hệ	31/12/2024	01/01/2024
Phải thu khách hàng		-	818.475.000
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	Khoản đầu tư khác của Công ty	-	587.475.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT	-	231.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
Thu nhập Chủ tịch Hội đồng Quản trị	170.913.436	145.243.671
	170.913.436	145.243.671

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng Cân đối kế toán ngày 01 tháng 01 năm 2023, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



Lê Nguyễn Quỳnh Ngân
Người lập biểu

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thị Thanh
Kế toán trưởng



Trần Nữ Ngọc Anh
Chủ tịch HĐQT



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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 29.03.01/2025/CV/DAH

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2025

(V/v: Giải trình biến động LNST trước
và sau kiểm toán của Báo cáo tài chính
hợp nhất năm 2024)

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

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc lập công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trước kiểm toán và sau kiểm toán trong báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2024 biến động giảm 25,8% cụ thể như sau:

- LNST của BCTC Hợp nhất trước kiểm toán năm 2024: 9.307.353.714 đồng
- LNST của BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2024 : 6.905.284.418 đồng
- Chênh lệch giảm: 2.402.069.296 đồng tương đương với tỷ lệ giảm 25,8% so với trước kiểm toán là do:

STT	CHỈ TIÊU	Số trước kiểm toán	Số sau kiểm toán	Chênh lệch
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	74.268.617.674	74.268.617.674	0
2	Doanh thu hoạt động tài chính	16.277.805.007	16.063.155.612	(214.649.395)
3	Thu nhập khác	1.579.990.339	12.190.339	(1.567.800.000)
4	Giá vốn bán hàng	45.750.210.876	47.212.098.843	1.461.887.967
5	Chi phí tài chính	14.999.776.932	14.999.776.932	0
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.739.834.808	18.467.877.834	(271.956.974)
7	Chi phí khác	712.956.931	712.956.931	0
8	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.816.972.416	8.844.570.028	(2.972.402.388)
9	Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.509.618.702	1.939.285.610	(570.333.092)
10	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0	0	0
10	Lợi nhuận sau thuế TNDN	9.307.353.714	6.905.284.418	(2.402.069.296)

Khoản chi phí giá vốn hàng bán sau kiểm toán tăng 1.461.887.967 đồng. Do đó làm khoản giảm lợi nhuận trước thuế, dẫn đến lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán giảm 2.402.069.296 đồng tương đương với tỷ lệ giảm 25,8% trước kiểm toán.

Trên đây là nguyên nhân chính làm lợi nhuận sau thuế trước kiểm toán và sau kiểm toán năm 2024 thay đổi trên báo cáo hợp nhất của công ty.

Công ty cổ phần tập đoàn khách sạn Đông Á cam kết nội dung trong công văn giải trình trên đây là trung thực và chính xác.

Nơi nhận:

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

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



CHỦ TỊCH HĐQT
Trần Nữ Ngọc Anh

