

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Địa chỉ: Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, phường Đồng Quang,  
thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2021

*Thái Nguyên, tháng 10 năm 2021*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (30/09/2021)	Số đầu kỳ (01/01/2021)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>167.010.798.822</b>	<b>10.601.514.265</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3.</b>	<b>2.193.077.845</b>	<b>2.197.731.649</b>
1. Tiền	111		2.193.077.845	2.197.731.649
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		0	0
<b>I. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>134.018.176.208</b>	<b>5.539.297.357</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.	133.504.388.077	619.049.360
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.	39.489.750	4.920.247.997
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		474.298.381	0
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7.</b>	<b>30.341.610.211</b>	<b>204.145.876</b>
1. Hàng tồn kho	141		30.341.610.211	204.145.876
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>457.934.558</b>	<b>2.660.339.383</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11.a	166.819.928	381.995.473
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		291.114.630	2.278.343.910
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		0	0
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>610.465.818.777</b>	<b>602.934.955.414</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>0</b>	<b>800.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	0	0	800.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>533.672.880.289</b>	<b>516.403.496.799</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.	526.845.213.262	509.478.883.956
- Nguyên giá	222		632.358.149.672	601.721.773.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.512.936.410)	(92.242.889.958)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.	6.827.667.027	6.924.612.843
- Nguyên giá	228		9.837.360.000	9.837.360.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.009.692.973)	(2.912.747.157)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>8.</b>	<b>37.500.000.000</b>	<b>63.433.140.669</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		37.500.000.000	63.433.140.669
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		0	0
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.	20.000.000.000	0
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.292.938.488</b>	<b>23.097.517.946</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11.b	19.292.938.488	23.097.517.946
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		0	0
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>777.476.617.599</b>	<b>613.536.469.679</b>





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT ( Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (30/09/2021)	Số đầu kỳ (01/01/2021)
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>437.538.571.222</b>	<b>285.251.103.468</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>141.695.960.523</b>	<b>80.892.535.275</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13.	103.687.078.278	3.062.498.319
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14.	0	28.899.750
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15.	5.376.443.943	9.627.670.286
4. Phải trả người lao động	314		314.561.211	223.300.845
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16.a	6.398.961.993	6.186.395.765
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.	80.945.455	6.050.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17.a	7.191.474.012	2.435.732.806
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	12a.	15.535.508.127	56.211.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.110.987.504	3.110.987.504
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>295.842.610.699</b>	<b>204.358.568.193</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	16.b	6.186.395.765	6.186.395.765
2. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
3. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	0
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		0	0
5. Phải trả dài hạn khác	337	17.b	1.500.000.000	2.135.000.000
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	12.b	285.113.509.985	194.196.200.718
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.042.704.949	1.840.971.710
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>339.938.046.377</b>	<b>328.285.366.211</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	19	<b>339.938.046.377</b>	<b>328.285.366.211</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	19a.	342.000.000.000	342.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	19b.	342.000.000.000	342.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	19c.	6.594.335.007	6.594.335.007
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(8.656.288.630)	(20.308.968.796)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm tr	421a		(23.162.712.546)	12.828.305.718
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.506.423.916	(33.137.274.514)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	440		<b>777.476.617.599</b>	<b>613.536.469.679</b>

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh

Phạm Huy Thành





**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		181.816.439.325	1.728.706.974	314.135.425.323	7.861.027.480
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	20	181.816.439.325	1.728.706.974	314.135.425.323	7.861.027.480
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cấp	11	21	162.115.772.803	7.942.634.587	278.037.316.909	20.913.219.303
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		19.700.666.522	(6.213.927.613)	36.098.108.414	(13.052.191.823)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	454.390.711	38.802	456.775.523	10.000.169.302
7. Chi phí tài chính	22	23	4.915.391.000	1.836.090.249	14.542.099.633	2.359.670.254
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.915.391.000	1.836.090.249	14.542.099.633	2.359.670.254
8. Chi phí bán hàng	25	24	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	171.910.093	657.678.893	805.193.406	2.055.166.817
10. Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		15.067.756.140	(8.707.657.953)	21.207.590.898	(7.466.859.592)
11. Thu nhập khác	31	25	-	-	16.157.400	5.486.267.937
12. Chi phí khác	32	26	1.026.658.967	2.485.102.515	3.992.043.712	3.334.339.658
13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		(1.026.658.967)	(2.485.102.515)	(3.975.886.312)	2.151.928.279
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.041.097.173	(11.192.760.468)	17.231.704.586	(5.314.931.313)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	-	-	1.523.547.431	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	1.201.733.239	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	28.	14.041.097.173	(11.192.760.468)	14.506.423.916	(5.314.931.313)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 10 năm 2021





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Phương pháp gián tiếp  
 Quý 3 năm 2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
		minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.231.704.586	(5.314.931.313)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		13.366.992.268	15.115.714.753
Các khoản dự phòng	03			-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(454.390.711)	(10.000.169.302)
Chi phí lãi vay	06		14.542.099.633	2.359.670.254
Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		44.686.405.776	2.160.284.392
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(93.693.183.987)	(34.216.689.569)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(30.137.464.335)	(48.613.417.627)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		124.849.064.415	82.551.054.442
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.019.755.003	22.616.927.855
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
Tiền lãi vay đã trả	14		(14.349.146.855)	(4.592.772.725)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.552.031.913)	(279.048.748)
Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16		433.033.318	16.963.800.377
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.790.363.123)	(2.897.053.392)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		28.466.068.299	33.693.085.005
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(46.126.671.698)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		2.780.000.000	1.430.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.000.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.412.737.707	
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.029.169	169.302
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(57.932.904.822)	1.430.169.302
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh	32			
1. Tiền thu từ đi vay	33		119.321.832.000	25.704.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(89.859.649.281)	(63.063.120.839)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		29.462.182.719	(37.359.120.839)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(4.653.804)	(2.235.866.532)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.197.731.649	3.761.057.269
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		2.193.077.845	1.525.190.737

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh



Chủ tịch HĐQT

Phạm Huy Thành



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2021

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2021 đến 30/09/2021

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần 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 22 vào ngày 31 tháng 05 năm 2021.

Vốn điều lệ của công ty là: 432.000.000.000 VND (Ba trăm bốn mươi hai tỷ đồng./.) tương đương 43.200.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Cổ phiếu của công ty có mã giao dịch là DAH và được giao dịch tại sàn HOSE.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đồng Quang, TP. Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau :

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

#### Cơ cấu tổ chức :

Tại ngày 30/09/2021, Công ty có 2 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau :

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động	Tỷ lệ góp vốn thực tế	Tỷ lệ theo Giấy CNĐKKD
1	Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	Phòng A101, tầng 1, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, phường Phan Đình Phùng tổ 7, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Đang hoạt động	100%	100%
2	Công ty TNHH Đông Á Nha Trang (*)	04 Tôn Đản, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Tạm ngừng hoạt động	0%	100%

(\*) Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 05.03/2021/DAH/QĐ-HDQT ngày 05 tháng 03 năm 2021 về việc tạm dừng hoạt động Công ty TNHH Đông Á Nha Trang từ 20/03/2021 đến ngày 31/12/2021. Ngày 20/03/2021 Công ty đã nhận được giấy xác nhận dừng hoạt động từ sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Khánh Hòa.



**Tổng số cán bộ nhân viên của toàn công ty tài ngày 30/09/2021:** 35 nhân viên

### **Lĩnh vực kinh doanh**

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

### **Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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



### **2.3. Công cụ tài chính**

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

Đối với những công trình liên quan đến nhiều niên độ kế toán, khoản nợ phải thu được xác định từ thời điểm kết thúc hợp đồng, có biên bản nghiệm thu 2 bên.

## 2.7. Hàng tồn kho

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



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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

## **2.8. Tài sản cố định**

Thực hiện Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính, hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và được sửa đổi bởi Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

## **2.9. Chi phí trả trước**

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

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

## **2.10. Các khoản nợ phải trả**

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



### **2.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

### **2.12. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

### **2.13. Chi phí phải trả**

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

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

### **2.14. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.



Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

#### **2.15. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: 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 và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: 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 thông...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

#### **2.16. Vốn chủ sở hữu**

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.



## **2.17. Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **2.18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ.

## **2.19. Chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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



## 2.20. 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.

## 2.21. Các bên liên quan

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

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

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

## 2.22. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

### a. Mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC – hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập trên cơ sở số liệu của Công ty Cổ phần Khách sạn Đông Á và các Công ty con, bao gồm:

TT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính
	<b>Công ty con</b>			
1	Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	100%	100%	Phòng A101, tầng 1, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, phường Phan Đình Phùng tổ 7, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
2	Công ty TNHH Đông Á Nha Trang	100%	100%	04 Tôn Đản, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa



## **b. Cơ sở hợp nhất**

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 nhận 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.

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 giá 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 Tổng Công ty tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

### **(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt, tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào lợi ích của Công ty trừ đi Cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

### **(iv) Công ty liên kết**

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Công ty mẹ được hưởng trong thu nhập và chi phí của công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Công ty mẹ, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể đối với các công ty này.

Khi phần lỗ của công ty liên kết mà Công ty mẹ phải chia sẻ vượt quá lợi ích của công ty mẹ trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty mẹ có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.



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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	1.928.938.881	1.299.117.990
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	264.138.964	898.613.659
<b>Cộng</b>	<b>2.193.077.845</b>	<b>2.197.731.649</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ 30/09/2021		Số đầu kỳ 01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-		
Trái phiếu CLRCH212400	20.000.000.000		-	-
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là trái phiếu do Công ty Cp Thời trang Clothesrack phát hành, kỳ hạn trái phiếu 3 năm, ngày đáo hạn 29/03/2024, lãi suất coupon trái phiếu 9%/năm.

### 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>		
Bệnh viện đa khoa trung ương Thái Nguyên		84.800.000
Cục kiểm định chất lượng giáo dục nghề nghiệp		83.880.000
Công ty cổ phần Du lịch Thương mại Công Đoàn Giao thông vận tải Sun Travel		93.489.000
Công ty CP Phát hành sách TP Hồ Chí Minh FAHASA		
Công ty TNHH thương mại dịch vụ du lịch Song Thịnh	21.750.000	
Công ty TNHH Kế toán và quản trị ACC Newstar	14.372.500	
Công ty cổ phần truyền thông và du lịch Đại Việt		118.350.000
Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam	74.789.600	
Công ty TNHH Xây dựng và bất động sản Thăng Long	25.894.198.550	
CÔNG TY TNHH QUANG NGÂN VIỆT NAM	76.281.506.708	
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thép Miền Nam	8.060.242.842	
Công ty cổ phần thép Sài Gòn	21.647.782.877	
Công ty TNHH Phát triển năng lượng Trina Solar	1.506.575.000	
Các đối tượng khác	3.170.000	238.530.360
<b>Cộng</b>	<b>133.504.388.077</b>	<b>619.049.360</b>



**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH Gạch ốp Thùỳ Vân		1.135.310.518
Công ty cổ phần Kiến Trúc và Xây dựng Trịnh Gia		3.138.324.000
Công ty TNHH Đầu tư và Công Nghệ Hoàng Anh		300.000.000
Công ty cổ phần Quốc Bảo Vạn Ninh	-	
Công ty TNHH Tin học TM Nhị Hà	25.000.000	
Công ty TNHH Cơ điện lạnh Đông Bắc	-	
Chi nhánh công ty cổ phần EB Hải Phòng tại Thái Nguyên	14.489.750	
Các đối tượng khác		346.613.479
<b>Cộng</b>	<b>39.489.750</b>	<b>4.920.247.997</b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	<u>Số cuối kỳ 30/09/2021</u>		<u>Số đầu kỳ 01/01/2021</u>	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	149.850.013	0	204.145.876	
Công cụ, dụng cụ	135.553.726	0	0	0
Hàng hóa (*)	30.056.206.472	0		
<b>Cộng</b>	<b>30.341.610.211</b>	<b>0</b>	<b>204.145.876</b>	<b>0</b>

**8. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Xây dựng dở dang		
Dự án nâng cấp sửa chữa Đông Á Plaza	28.125.000.000	63.433.140.669
Dự án nâng cấp sửa chữa Đông Á Resort Hồ Núi Cốc	9.375.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>37.500.000.000</b>	<b>63.433.140.669</b>





## 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số đầu kỳ	493.079.190.560	99.260.860.635	262.281.946	6.769.440.773	2.350.000.000	601.721.773.914
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	37.190.416.531	-	-	-	-	37.190.416.531
Tặng do nhận bàn giao	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang vai ứng sau	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(6.554.040.773)	-	(6.554.040.773)
- Phân loại lại	-	215.400.000	-	(215.400.000)	-	-
Số cuối kỳ	530.269.607.091	99.476.260.635	262.281.946	-	2.350.000.000	632.358.149.672
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số đầu kỳ	54.685.119.734	34.022.158.856	262.281.946	3.214.579.426	58.749.996	92.242.889.958
Khấu hao trong kỳ	9.612.520.578	6.855.915.529	-	96.693.792	16.189.771	16.581.319.670
Tặng do nhận bàn giao	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang vai ứng sau	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(3.311.273.218)	-	(3.311.273.218)
Số cuối kỳ	64.297.640.312	40.878.074.385	262.281.946	-	74.939.767	105.512.936.410
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Số đầu kỳ	438.394.070.826	65.238.701.779	-	3.554.861.347	2.291.250.004	509.478.883.956
Số cuối kỳ	465.971.966.779	58.598.186.250	-	-	2.275.060.233	526.845.213.262

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đang thế chấp các khoản vay tại ngày 30/09/2021: 465.971.966.779 VND



**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm kế toán VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số đầu kỳ	474.000.000	9.363.360.000	9.837.360.000
Số cuối kỳ	474.000.000	9.363.360.000	9.837.360.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số đầu kỳ	384.416.656	2.528.330.501	2.912.747.157
Khấu hao trong kỳ	18.749.997	78.195.819	96.945.816
Số cuối kỳ	403.166.653	2.606.526.320	3.009.692.973
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số đầu kỳ	89.583.344	6.835.029.499	6.924.612.843
Số cuối kỳ	70.833.347	6.756.833.680	6.827.667.027

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 30/09/2021: 6.827.667.027 VND

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo hiểm, phí đường bộ	-	323.169.384
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	134.122.389	58.826.089
Các khoản khác	32.697.539	
	<b>166.819.928</b>	<b>381.995.473</b>
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Trả trước tiền thuê đất (*)	14.552.409.026	15.227.575.832
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.608.718.362	7.244.969.165
Chi phí dài hạn chờ phân bổ	1.131.811.100	607.916.664
Các chi phí khác	-	17.056.285
	<b>19.292.938.488</b>	<b>23.097.517.946</b>



**12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị VND	Khả năng trả nợ VND	Giảm VND	Tăng VND	Giá trị VND	Khả năng trả nợ VND
<b>a. Ngân hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Thái Nguyên (1)	15.535.508.127	15.535.508.127	16.189.491.873	0	31.725.000.000	32.745.000.000
Vay cá nhân ngắn hạn	12.535.508.127	12.535.508.127	3.664.491.873	0	16.200.000.000	16.200.000.000
+ Ông Nguyễn Văn Thảo	0	0	11.525.000.000	0	11.525.000.000	12.545.000.000
+ Ông Nguyễn Đức Thịnh	0	0	11.525.000.000	0	11.525.000.000	11.525.000.000
+ Bà Đào Thị Khuê	0	0	0	0	0	0
+ Bà Đoàn Thị Thảo Khuê	0	0	0	0	0	0
+ Bà Trần Thị Bích Thủy	0	0	0	0	0	0
Nợ dài hạn đến hạn trả	3.000.000.000	3.000.000.000	1.000.000.000	0	4.000.000.000	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội	3.000.000.000	3.000.000.000	1.000.000.000	0	4.000.000.000	4.000.000.000
<b>b. Dài hạn</b>						
<b>Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (2)	285.113.509.985	285.113.509.985	9.223.557.929	1.538.030.000	292.799.037.914	292.799.037.914
Vay cá nhân dài hạn (3)	194.113.509.985	194.113.509.985	1.126.725.929	0	195.240.235.914	195.240.235.914
+ Ông Phạm Huy Thành	194.113.509.985	194.113.509.985	1.126.725.929	0	195.240.235.914	195.240.235.914
+ Ông Trần Minh Tuấn	91.000.000.000	91.000.000.000	8.096.832.000	1.538.030.000	97.558.802.000	46.000.000.000
	46.000.000.000	46.000.000.000			46.000.000.000	
	45.000.000.000	45.000.000.000	8.096.832.000	1.538.030.000	51.558.802.000	51.558.802.000
<b>Tổng Cộng</b>	<b>300.649.018.112</b>	<b>300.649.018.112</b>	<b>25.413.049.802</b>	<b>1.538.030.000</b>	<b>324.524.037.914</b>	<b>325.544.037.914</b>



**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ 30/09/2021		Số đầu kỳ 01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Vật liệu xây dựng Phúc Thịnh	0	0	490.813.702	490.813.702
Công ty TNHH Phú Dũng	0	0	300.000.000	300.000.000
Bà Vũ Thị Thúy	0	0	1.002.778.912	1.002.778.912
Công ty TNHH kỹ thuật Thành Nam	22.631.529.502	22.631.529.502		0
Công ty cổ phần tập đoàn R&H	18.908.002.850	18.908.002.850		0
Công ty cổ phần văn phòng Toàn Cầu	15.872.159.353	15.872.159.353		0
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Bắc Giang	22.466.220.822	22.466.220.822		0
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà và đô thị VinaHub	23.540.176.496	23.540.176.496		0
Công ty xăng dầu Bắc Thái	52.532.197	52.532.197		0
Các đối tượng khác	216.457.058	216.457.058	1.268.905.705	1.268.905.705
<b>Cộng</b>	<b>103.687.078.278</b>	<b>103.687.078.278</b>	<b>3.062.498.319</b>	<b>3.062.498.319</b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
CTCP Đầu tư thương mại và du lịch Ngọc Việt	-	3.000.000
Habitat for Humanity International		7.900.000
Công ty TNHH Mytour Việt Nam		7.339.750
Công ty TNHH VNTRIP OTA		3.760.000
<i>Các đối tượng khác</i>		<b>6.900.000</b>
	-	<b>28.899.750</b>

11/01/2022



## 15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.789.634.896	1.322.400	1.790.957.296	0
Thuế tiêu thụ đặc biệt	0	-	0	-0
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.552.031.913	4.377.291.181	5.552.031.913	4.377.291.181
Thuế thu nhập cá nhân	0	109.668.472	109.668.472	0
Các loại thuế khác	2.286.003.477	999.152.762	2.286.003.477	999.152.762
<b>Cộng</b>	<b>9.627.670.286</b>	<b>5.487.434.815</b>	<b>9.738.661.158</b>	<b>5.376.443.943</b>

Quyết toán 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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	6.398.961.993	6.186.395.765
	<u>6.398.961.993</u>	<u>6.186.395.765</u>
<b>b. Chi phí phải trả dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	6.186.395.765	6.186.395.765
	<u>6.186.395.765</u>	<u>6.186.395.765</u>

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Phải trả khác ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	3.093.247	10.282.130
Bảo hiểm xã hội	22.285.200	215.141.843
Bảo hiểm y tế	3.853.753	24.735.775
Bảo hiểm thất nghiệp	1.696.576	15.358.854
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	0	155.400.000
Các khoản phải trả khác		
- Phải trả về cổ tức	0	877.046.464
- Phải trả tiền thù lao HĐQT và BKS	1.104.000.000	1.104.000.000
- Phải trả khác	6.056.545.236	33.767.740
	<u>7.191.474.012</u>	<u>2.435.732.806</u>
<b>b. Phải trả khác dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.500.000.000	2.135.000.000
	<u>1.500.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>2.135.000.000</u>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê mặt bằng ki ốt, gửi xe	80.945.455	6.050.000
	<u>80.945.455</u>	<u>6.050.000</u>



**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	342.000.000.000	6.594.335.007	13.068.305.718	361.662.640.725
Tăng vốn trong năm trước				-
Lãi/ (lỗ) trong năm trước			(33.137.274.514)	(33.137.274.514)
Thủ lao HĐQT, BKS			(240.000.000)	(240.000.000)
Số dư cuối năm trước	342.000.000.000	6.594.335.007	(20.068.968.796)	328.525.366.211
Số dư đầu năm nay	342.000.000.000	6.594.335.007	(20.068.968.796)	328.525.366.211
Tăng vốn trong kỳ				-
Lãi/ (lỗ) trong kỳ này			14.506.423.916	14.506.423.916
Số dư cuối kỳ này	342.000.000.000	6.594.335.007	(5.562.544.880)	343.031.790.127
<b>b. Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu</b>	0	0	0	0
	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	1	VND	100%
Các cổ đông khác	342.000.000.000	1	342.000.000.000	100%
	342.000.000.000	1	342.000.000.000	100%
<b>c. 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			Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Vốn góp đầu năm			342.000.000.000	342.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ				
- Vốn góp giảm trong kỳ				
- Vốn góp cuối kỳ			342.000.000.000	342.000.000.000
<b>d. Cổ phiếu</b>				
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			34.200.000	34.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng			34.200.000	50.928.243
-Cổ phiếu phổ thông			34.200.000	50.928.243
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)				
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			34.200.000	50.928.243
-Cổ phiếu phổ thông			34.200.000	50.928.243
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP				
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			30/09/2021	01/01/2021
<b>e. Các quỹ của doanh nghiệp</b>			VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển			6.594.335.007	6.594.335.007
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu				



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

	Quý 3 Năm 2021	Quý 3 Năm 2020	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/9/2020
	VND	VND	VND	VND
	181.816.439.325	1.728.706.974	314.135.425.323	7.861.027.480
Doanh thu hàng bán	176.003.751.280		297.438.416.268	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.812.688.045	1.728.706.974	16.697.009.055	7.861.027.480
<b>Cộng</b>	<b>181.816.439.325</b>	<b>1.728.706.974</b>	<b>314.135.425.323</b>	<b>7.861.027.480</b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 3 Năm 2021	Quý 3 Năm 2020	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/9/2020
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn hàng hóa đã cung cấp	153.042.138.979		251.469.153.276	
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.073.633.824	7.942.634.587	26.568.163.633	20.913.219.303
<b>Cộng</b>	<b>162.115.772.803</b>	<b>7.942.634.587</b>	<b>278.037.316.909</b>	<b>20.913.219.303</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 3 Năm 2021	Quý 3 Năm 2020	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/9/2020
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	692.081	38.802	456.775.523	169.302
Lãi trái phiếu	453.698.630		-	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-		-	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>454.390.711</b>	<b>38.802</b>	<b>456.775.523</b>	<b>10.000.169.302</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 3 Năm 2021	Quý 3 Năm 2020	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/9/2020
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	4.915.391.000	1.836.090.249	14.542.099.633	2.359.670.254
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính				
<b>Cộng</b>	<b>4.915.391.000</b>	<b>1.836.090.249</b>	<b>14.542.099.633</b>	<b>2.359.670.254</b>



**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 3 Năm 2021 VND	Quý 3 Năm 2020 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020 VND
Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC			6.896.562	
Chi phí nhân viên	126.692.800	159.804.877	447.939.434	534.538.521
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.142.211	1.648.686	28.041.754	1.648.686
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	290.438.337	61.998.332	891.520.140
Thuế, phí và lệ phí	1.894.242	73.334.066	13.259.694	103.334.066
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.626.324	121.313.903	213.972.947	504.982.765
Các khoản chi phí QLDN khác	16.554.516	11.139.024	33.084.683	19.142.639
<b>Cộng</b>	<b>171.910.093</b>	<b>657.678.893</b>	<b>805.193.406</b>	<b>2.055.166.817</b>

**25. THU NHẬP KHÁC**

	Quý 3 Năm 2021 VND	Quý 3 Năm 2020 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản				20.362.937
Tiền phạt vi phạm hợp đồng			16.157.400	5.400.000.000
Thu nhập khác	-	-	-	65.905.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.157.400</b>	<b>5.486.267.937</b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 3 Năm 2021 VND	Quý 3 Năm 2020 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020 VND
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	-	660.949.374	988.357.500
Giảm lãi chậm trả			-	(139.281.784)
Phạt chậm nộp thuế	999.152.762	2.485.102.515	3.200.414.301	2.485.102.515
Phạt chậm trả gốc, lãi vay	27.506.205		121.680.037	
Chậm nộp bảo hiểm xã hội				161.427
Chi phí khác	-		9.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>1.026.658.967</b>	<b>2.485.102.515</b>	<b>3.992.043.712</b>	<b>3.334.339.658</b>



**27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP HIỆN HÀNH**

	Quý 3 Năm 2021	Quý 3 Năm 2020	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành ( thuế suất 20%)	-	-	1.523.547.431	-
Điều chỉnh tăng thuế phải nộp theo BB quyết toán thuế	-	-	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	1.201.733.239	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.725.280.670</b>	<b>-</b>

**28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Quý 3 Năm 2021	Quý 3 Năm 2020	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	14.041.097.173	(11.192.760.468)	14.506.423.916	(5.314.931.313)
Các khoản điều chỉnh	-	-	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	-	-	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	34.200.000	34.200.000	34.200.000	34.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>411</b>	<b>(327)</b>	<b>424</b>	<b>(155)</b>



## 29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Các khoản vay	300.649.018.112	250.407.200.718
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(2.193.077.845)	(2.197.731.649)
Nợ thuần	298.455.940.267	248.209.469.069
Vốn chủ sở hữu	339.938.046.377	328.285.366.211
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>87,8%</b>	<b>75,6%</b>

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp ký	
	Số cuối kỳ 30/09/2021	Số đầu kỳ 01/01/2021	Số cuối kỳ 30/09/2021	Số đầu kỳ 01/01/2021
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.193.077.845	2.197.731.649	1.151.960.269	2.197.731.649
Phải thu khách hàng và phải thu khác	133.978.686.458	619.049.360	56.249.736.806	619.049.360
Các khoản ký quỹ	0	800.000	800.000	800.000
<b>Cộng</b>	<b>136.171.764.303</b>	<b>2.817.581.009</b>	<b>77.402.497.075</b>	<b>2.817.581.009</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Các khoản vay	300.649.018.112	250.407.200.718	331.669.550.914	250.407.200.718
Phải trả người bán và phải trả khác	112.378.552.290	7.633.231.125	35.381.033.033	7.633.231.125
Chi phí phải trả	6.398.961.993	6.186.395.765	12.214.765.983	6.186.395.765
<b>Cộng</b>	<b>419.426.532.395</b>	<b>264.226.827.608</b>	<b>379.265.349.930</b>	<b>264.226.827.608</b>



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

### **Quản lý rủi ro tài chính**

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

### **Rủi ro thị trường**

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

### **Rủi ro về giá**

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

### **Rủi ro về tỷ giá hối đoái**

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

### **Rủi ro về lãi suất**

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



**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).

	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.193.077.845			2.193.077.845
Phải thu khách hàng, phải thu khác	133.504.388.077	800.000		133.505.188.077
Đầu tư ngắn hạn	-			-
	<b>135.697.465.922</b>	<b>800.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>155.698.265.922</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.197.731.649			2.197.731.649
Phải thu khách hàng, phải thu khác	619.049.360	800.000		619.849.360
	<b>2.816.781.009</b>	<b>800.000</b>	<b>-</b>	<b>2.817.581.009</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:

	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	13.310.634.577	288.113.509.985	-	301.424.144.562
Phải trả người bán, phải trả khác	107.274.879.031	1.500.000.000	-	108.774.879.031
Chi phí phải trả	7.769.852.365	6.398.961.993	-	14.168.814.358
	<b>128.355.365.973</b>	<b>296.012.471.978</b>	<b>-</b>	<b>424.367.837.951</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	56.211.000.000	194.196.200.718	-	250.407.200.718
Phải trả người bán, phải trả khác	5.498.231.125	2.135.000.000	-	7.633.231.125
Chi phí phải trả	6.186.395.765	6.186.395.765	-	12.372.791.530
	<b>67.895.626.890</b>	<b>202.517.596.483</b>	<b>-</b>	<b>270.413.223.373</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



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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này

### 32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Chỉ tiêu	Doanh thu bán hàng hóa	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Đơn vị tính: VND
			Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	176.003.751.280	5.812.688.045	181.816.439.325
Chi phí bộ phận	153.042.138.979	9.073.633.824	162.115.772.803
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>22.961.612.301</b>	<b>(3.260.945.779)</b>	<b>19.700.666.522</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			19.700.666.522
Doanh thu hoạt động tài chính			449.459.204
Chi phí tài chính			4.915.391.000
Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			-
Thu nhập khác			54.545.454
Chi phí khác			2.483.641.274
Thuế TNDN hiện hành			1.527.991.150
Thuế TNDN hoãn lại			
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>11.088.243.773</b>



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

#### a. Thông tin các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn	Đồng chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn Thanh - Tổng giám đốc đến ngày 20/05/2021
Ông Phạm Huy Thành	Chủ tịch HĐQT - Bổ nhiệm ngày 20/05/2021
Ông Trần Minh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT - Bổ nhiệm ngày 20/05/2021
Ông Nguyễn Văn Tháo	Phó Tổng Giám đốc

### 33. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN (tiếp)

#### b. Giao dịch với bên liên quan

##### Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Mua hàng hóa, dịch vụ	-	36.809.211.932
+ Giá trị chưa thuế	-	33.462.919.938
+ Thuế GTGT	-	3.346.291.994
- Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	-
- Thu lại tiền đặt cọc	-	-
- Phải thu tiền trả mặt bằng	-	36.795.000.000
+ Giá trị chưa thuế	-	33.450.000.000
+ Thuế GTGT	-	3.345.000.000
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	5.400.000.000

##### Ông Phạm Huy Thành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Thu tiền vay dài hạn ông Phạm Huy Thành	46.000.000.000	-

##### Ông Trần Minh Tuấn

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Thu tiền vay	45.000.000.000	-

#### - Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	132.753.846	115.659.348

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



### 34. THÔNG TIN KHÁC


#### Thông tin về dự án

Theo kết luận kiểm tra Dự án Đầu tư khu nghỉ dưỡng lão và sinh thái số 4304/KL-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên, Công ty chưa thực hiện các thủ tục về đất đai nên chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích 5 ha đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án nói trên tại xã Xuân Phúc, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Công ty đang làm việc với các cơ quan chức năng và các cá nhân liên quan để sớm hoàn thành các thủ tục này.


### 35. SỐ LIỆU SO SÁNH

- Số liệu so sánh đầu kỳ trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á.
- Số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021 tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020 được lập bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á.

Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Thanh

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 10 năm 2021

  
Chủ tịch HĐQT  
Phạm Huy Thành

