

Số: 20.1/2025/CV-DAH

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 01 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 riêng Quý 4 năm 2024 và giải trình chênh lệch LNST quý 4/2024 so với cùng kỳ năm trước.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/01/2025 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 :20.01.1/2025/CV/DAH V/v: giải trình biến động LNST của báo cáo tài chính riêng Quý4.2024 so với cùng kỳ năm trước;
- Báo cáo Tài chính riêng Quý 4 năm 2024



CHỦ TỊCH HĐQT  
Trần Nữ Ngọc Anh

# 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 RIÊNG

Quý 4 Năm 2024

Thái Nguyên, tháng 01 năm 2025



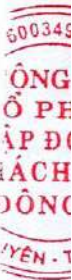
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**

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

---

**NỘI DUNG**

	Trang
<b>Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	2 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	6-30



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4/2024**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
100	<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		173,827,934,313	32,065,659,953
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	3	2,193,483,370	2,986,299,419
111	1. Tiền	111		2,193,483,370	2,986,299,419
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		-	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		159,754,776,790	15,375,962,131
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	1,825,026,302	8,689,051,133
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	1,348,586,762	3,909,334,367
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	155,997,000,000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	584,163,726	2,825,126,631
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5	-	(47,550,000)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	9	3,491,080,856	2,394,281,360
141	1. Hàng tồn kho	141		3,491,080,856	2,394,281,360
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		8,388,593,297	11,309,117,043
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10a	699,497,465	
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7,689,095,832	11,309,117,043
200	<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		915,059,325,755	1,082,248,189,714
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>	220		690,822,726,989	711,156,758,870
221	1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	684,392,985,821	704,601,655,386
222	- Nguyên giá	222		848,974,112,628	845,594,187,967
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(164,581,126,807)	(140,992,532,581)
227	2. Tài sản cố định vô hình	227	12	6,429,741,168	6,555,103,484
228	- Nguyên giá	228		9,621,110,018	9,621,110,018
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3,191,368,850)	(3,066,006,534)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230		-	-
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240	13	11,424,280,917	8,285,428,917
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11,424,280,917	8,285,428,917
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	4	190,093,920,000	332,613,920,000
251	1. Đầu tư vào công ty con	251		-	177,750,000,000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		116,130,000,000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		73,963,920,000	154,863,920,000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		22,718,397,849	30,192,081,927
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10b	22,718,397,849	30,192,081,927
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	270		<b>1,088,887,260,068</b>	<b>1,114,313,849,667</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4/2024**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
 (Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
					Đơn vị tính: VND
<b>300</b>	<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>165,241,936,494</b>	<b>199,761,227,958</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7,249,250,518</b>	<b>41,758,541,982</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	744,192,057	709,074,745
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	55,937,599	272,290,000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	2,453,911,153	950,068,667
314	4. Phải trả người lao động	314		644,414,566	395,569,829
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17a	-	1,496,123,290
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20a	178,636,363	15,504,070,481
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	306,013,276	1,787,983,010
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19a	-	17,777,216,456
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,866,145,504	2,866,145,504
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>157,992,685,976</b>	<b>158,002,685,976</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	337	18.b	-	10,000,000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19b	157,992,685,976	157,992,685,976
<b>400</b>	<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>923,645,323,574</b>	<b>914,552,621,709</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>923,645,323,574</b>	<b>914,552,621,709</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		842,000,000,000	842,000,000,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		842,000,000,000	842,000,000,000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	418		6,594,335,007	6,594,335,007
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75,050,988,567	65,958,286,702
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		65,958,286,702	62,161,120,399
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9,092,701,865	3,797,166,303
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,088,887,260,068</b>	<b>1,114,313,849,667</b>

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT





Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh

Trần Nữ Ngọc Anh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 4/2024**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Lũy kế từ đầu năm đến Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến Quý 4/2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	13,015,206,877	15,856,821,864	74,268,617,674	47,346,798,826
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		13,015,206,877	15,856,821,864	74,268,617,674	47,346,798,826
11	4. Giá vốn hàng bán	23	13,760,876,390	13,384,928,877	45,750,210,876	41,732,738,748
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		(745,669,513)	2,471,892,987	28,518,406,798	5,614,060,078
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	584,518,847	5,035,724,989	585,206,411	23,075,312,469
22	7. Chi phí tài chính	25	3,644,910,428	4,517,218,796	14,999,776,932	21,009,757,776
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		3,644,910,428	4,517,218,796	14,999,776,932	21,009,757,776
25	8. Chi phí bán hàng	26	26,731,420	1,867,272	104,451,057	73,321,816
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	906,534,873	560,270,422	3,342,845,081	2,864,869,993
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))		(4,739,327,387)	2,428,261,486	10,656,540,139	4,741,422,962
31	11. Thu nhập khác	28	1,573,633,008	5,726,298	1,579,990,339	8,920,373
32	12. Chi phí khác	29	62,131,409	1,867,606	695,329,566	3,108,365
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		1,511,501,599	3,858,692	884,660,773	5,812,008
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		(3,227,825,788)	2,432,120,178	11,541,200,912	4,747,234,970
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(631,423,299)	486,189,772	2,448,499,047	950,068,667
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		(2,596,402,489)	1,945,930,406	9,092,701,865	3,797,166,303
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	30.84	23.11	107.99	45.10

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh

Trần Nữ Ngọc Anh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 4/2024**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV/2024	Lũy kế từ đầu năm đến Quý IV/2023
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	11,541,200,912	4,747,234,970
	2. Điều chỉnh cho các khoản	38,713,733,474	20,789,716,816
02	- Khấu hao tài sản cố định	23,713,956,542	22,807,721,509
03	- Các khoản dự phòng	-	47,550,000
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	(23,075,312,469)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	-	
06	- Chi phí lãi vay	14,999,776,932	21,009,757,776
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	50,254,934,386	18,274,901,994
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	12,002,085,953	152,124,200,751
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1,096,799,496)	(1,162,785,690)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(16,822,239,700)	(16,627,106,819)
12	(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		
13	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	6,774,186,613	6,548,558,563
14	- Tiền lãi vay đã trả	(16,418,042,620)	(19,877,048,581)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(950,068,667)	(10,933,660,086)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	33,744,056,469	31,724,091,005
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(3,867,862,473)	(10,888,577,564)
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(156,670,000,000)	(39,784,451,240)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	673,000,000	46,621,579,027
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(233,733,920,000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	142,520,000,000	112,998,000,000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	585,206,411	4,077,312,469
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(16,759,656,062)	(120,710,057,308)
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(17,777,216,456)	(13,724,106,752)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(17,777,216,456)	(13,724,106,752)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(792,816,049)	1,174,945,864
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	2,986,299,419	1,811,353,555
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	2,193,483,370	2,986,299,419

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh

Trần Nữ Ngọc Anh

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

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

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

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần 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.

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

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau :

- Chi nhánh Khách sạn Đông 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 Đông Quang, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Số lượng cán bộ công nhân viên: 34 người

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;



- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Đại lý du lịch.

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

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

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

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

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

#### **Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

### **2.3. Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu**

##### **Tài sản tài chính**

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

##### **Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

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

## **2.6. Các khoản nợ phải thu**

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

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

## **2.7. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

## **2.8. Tài sản cố định,**

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



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

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

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

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

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

### **2.10. Chi phí trả trước**

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

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

### **2.11. Các khoản nợ phải trả**

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

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

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

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

### **2.13. Chi phí đi vay**

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

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí 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.

#### **2.14. Chi phí phải trả**

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

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

#### **2.15. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

## **2.16. Doanh thu**

### ***Doanh thu bán hàng***

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

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

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

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



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

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

### **2.17. Giá vốn hàng bán**

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

### **2.18. Chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### **2.20. Các bên liên quan**

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

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

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

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	303,925,765	343,404,185
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,889,557,605	2,642,895,234
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2,193,483,370</b>	<b>2,986,299,419</b>

**4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

(Được trình bày chi tiết tại trang 26)

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1,825,026,302</b>	<b>8,689,051,133</b>
Trường Đại học Hà nội	526,481,500	-
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	-	1,178,628,391
Công ty cổ phần Chợ Mơ	-	587,475,000
Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Smart Invest	-	3,871,200,000
Ban tuyên giáo tỉnh Thái nguyên	197,095,000	-
Các đối tượng khác	1,101,449,802	3,051,747,742
<b>Cộng</b>	<b>1,825,026,302</b>	<b>8,689,051,133</b>
'Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	-

**Số dư các bên liên quan**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
'Công ty Cổ phần chứng khoán Smart Invest	-	231,000,000
'Công ty cổ phần Chợ Mơ	-	587,475,000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>818,475,000</b>

**Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Số dư đầu kỳ	-	(47,550,000)
Tăng dự phòng trong kỳ	-	-
Sử dụng/hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>(47,550,000)</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>1,348,586,762</b>	<b>3,909,334,367</b>
Công ty TNHH Nhiệt lạnh Thăng Tiến	79,288,300	-
Công ty cổ phần 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
Công ty cổ phần quốc tế Tam Sơn	-	787,597,250
Công ty cổ phần Vanho	410,000,000	410,000,000
Các đối tượng khác	484,298,462	289,455,637
<b>Cộng</b>	<b>1,348,586,762</b>	<b>3,909,334,367</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Ông Vũ Mạnh Hưng	60,000,000,000	-	-	-
Ông Đào Huy Cường	52,420,000,000	-	-	-
Ông Đàm Mạnh Quân	43,577,000,000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>155,997,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**8. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>584,163,726</b>	<b>-</b>	<b>2,825,126,631</b>	<b>-</b>
Bảo hiểm xã hội			1,135,056	
Bảo hiểm y tế	-		200,304	
Bảo hiểm thất nghiệp	-		89,024	
Phải thu khác	584,163,726		2,823,702,247	
<b>Cộng</b>	<b>584,163,726</b>	<b>-</b>	<b>2,825,126,631</b>	<b>-</b>

**Chi tiết khoản phải thu khác**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Du lịch khách sạn Đông Á		154,489,767
Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest	-	2,669,212,480
Các đối tượng khác	584,163,726	
<b>Cộng</b>	<b>584,163,726</b>	<b>2,823,702,247</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	3,490,889,038	-	2,337,101,034	-
Công cụ, dụng cụ	191,818	-	57,180,326	-
<b>Cộng</b>	<b>3,491,080,856</b>	<b>-</b>	<b>2,394,281,360</b>	<b>-</b>

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

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>699,497,465</b>	<b>-</b>	<b>340,185,666</b>	<b>-</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	340,185,666			
- Chi phí bảo hiểm	-			
- Các khoản khác	359,311,799			
<b>b. Dài hạn</b>	<b>22,718,397,849</b>	<b>-</b>	<b>30,192,081,927</b>	<b>-</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	10,244,136,116		17,002,315,171	
- Chi phí thuê đất	12,474,261,733		12,924,245,034	
- Các khoản khác	-		265,521,722	
<b>Cộng</b>	<b>23,417,895,314</b>	<b>-</b>	<b>30,192,081,927</b>	<b>-</b>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

(Được trình bày chi tiết tại trang 27)

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

(Được trình bày chi tiết tại trang 28)

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
+ Xây dựng cơ bản dở dang	905,899,295	155,899,295
- <i>Cải tạo khu nghỉ dưỡng lão và khu sinh thái Phúc Xuân</i>	750,000,000	
- <i>Nâng cấp resort Hồ Núi Cốc</i>	0	
- <i>Dự án nâng cấp sửa chữa Đông Á Plaza</i>	155,899,295	155,899,295
+ <i>Sửa chữa lớn tài sản cố định</i>	10,518,381,622	8,129,529,622
<b>Cộng</b>	<b>11,424,280,917</b>	<b>8,285,428,917</b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH thiết bị giặt là Hòa Phát	-	-	87,560,000	87,560,000
Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Smart Invest	-	-	10,470,134	10,470,134
Công ty cổ phần du lịch Hải Đăng	183,631,801	183,631,801	81,248,750	81,248,750
Công ty cổ phần nước sạch Thái Nguyên	57,452,850	57,452,850	59,052,270	59,052,270
Các đối tượng khác	503,107,406	503,107,406	470,743,591	470,743,591
<b>Cộng</b>	<b>744,192,057</b>	<b>744,192,057</b>	<b>709,074,745</b>	<b>709,074,745</b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>55,937,599</b>	<b>272,290,000</b>
Lê Xuân Anh	-	10,000,000
Công ty TNHH Công nghệ VNTRIP	-	4,545,454
Công ty cổ phần Kim loại màu thái nguyên	-	11,440,000
Các đối tượng khác	55,937,599	246,304,546
<b>Cộng</b>	<b>55,937,599</b>	<b>272,290,000</b>

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

	Số phải thu đầu VND	Số phải nộp đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số thực nộp trong kỳ VND	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	950,068,667	2,448,499,047	950,068,667		2,448,499,047
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	5,412,106			5,412,106
Các loại thuế khác	-	-	3,000,000	3,000,000		-
Phí, lệ phí và	-	-	-			-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>950,068,667</b>	<b>2,456,911,153</b>	<b>953,068,667</b>	<b>-</b>	<b>2,453,911,153</b>

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	-	1,496,123,290
- Lãi vay	-	1,418,265,688
- Khác	-	77,857,602
<b>b. Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>1,496,123,290</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>306,013,276</b>	<b>1,787,983,010</b>
Kinh phí công đoàn	51,013,276	-
Bảo hiểm xã hội	-	-
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	255,000,000	152,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	1,567,800,000
Phải thu khác (Dư Có TK 1388)	-	68,183,010
<b>b. Dài hạn</b>	-	<b>10,000,000</b>
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	10,000,000
<b>Cộng</b>	<b>306,013,276</b>	<b>1,797,983,010</b>

**Chi tiết phải trả, phải nộp khác**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Vũ Hoài Thu	-	426,800,000
Nguyễn Quốc Việt	-	144,000,000
Nguyễn Thu Giang	-	144,000,000
Các đối tượng khác	-	853,000,000
<b>Cộng</b>	-	<b>1,567,800,000</b>

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

(Được trình bày chi tiết tại trang 29,30)

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>178,636,363</b>	<b>15,504,070,481</b>
- Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh	178,636,363	15,504,070,481
<b>Cộng</b>	<b>178,636,363</b>	<b>15,504,070,481</b>

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

(Được trình bày chi tiết tại trang 36)

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

	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ	Số đầu năm VND	Tỷ lệ
Ông Trần Minh Tuấn	75,000,000,000	8.9%	75,000,000,000	8.9%
Vốn góp của đối tượng khác	767,000,000,000	91.1%	767,000,000,000	91.1%
<b>Cộng</b>	<b>842,000,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>842,000,000,000</b>	<b>100%</b>

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

	Kỳ này VND	Số đầu kỳ VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	842,000,000,000	842,000,000,000
+ Vốn góp đầu năm	842,000,000,000	842,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	842,000,000,000	842,000,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	84,200,000	84,200,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	84,200,000	84,200,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	84,200,000	84,200,000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84,200,000	84,200,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	84,200,000	84,200,000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP	10,000	10,000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6,594,335,007	6,594,335,007

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

	Kỳ này VND	kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13,015,206,877	15,856,821,864
<b>Cộng</b>	<b>13,015,206,877</b>	<b>15,856,821,864</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Kỳ này VND	kỳ trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán		
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13,760,876,390	13,384,928,877
<b>Cộng</b>	<b>13,760,876,390</b>	<b>13,384,928,877</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này VND	kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	584,518,847	5,035,724,989
<b>Cộng</b>	<b>584,518,847</b>	<b>5,035,724,989</b>

<b>25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Chi phí lãi vay	3,644,910,428	4,517,218,796
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>3,644,910,428</b>	<b>4,517,218,796</b>
<b>26. CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Chi phí nhân công		-
Chi phí khác bằng tiền	26,731,420	1,867,272
<b>Cộng</b>	<b>26,731,420</b>	<b>1,867,272</b>
<b>27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Chi phí đồ dùng văn phòng	66,970,447	19,895,212
Chi phí nhân công	451,854,630	441,853,676
Chi phí khấu hao	360,178,233	313,635
Thuế, phí, lệ phí	6,991,408	4,463,221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	220,380	88,036,846
Chi phí khác bằng tiền	20,319,775	5,707,832
<b>Cộng</b>	<b>906,534,873</b>	<b>560,270,422</b>
<b>28. THU NHẬP KHÁC</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Lãi thanh lý tài sản cố định		
Thu nhập khác	1,573,633,008	5,726,298
<b>Cộng</b>	<b>1,573,633,008</b>	<b>5,726,298</b>
<b>29. CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Chi phí khác	62,131,409	1,867,606
<b>Cộng</b>	<b>62,131,409</b>	<b>1,867,606</b>
<b>30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(3,227,825,788)	2,432,120,178
Thu nhập chịu thuế TNDN	(3,227,825,788)	2,430,948,860
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)</b>	<b>(631,423,299)</b>	<b>486,189,772</b>
<b>31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Lợi nhuận thuần sau thuế	(2,596,402,489)	1,945,930,406
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(2,596,402,489)	1,945,930,406
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	84,200,000	84,200,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(30.84)	23.11

### 33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ kế toán			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Tài sản tài chính	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2,193,483,370		2,986,299,419	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2,409,190,028	-	11,514,177,764	(47,550,000)
Các khoản cho vay	155,997,000,000		-	
Đầu tư dài hạn	190,093,920,000	-	332,613,920,000	-
<b>Cộng</b>	<b>350,693,593,398</b>	<b>-</b>	<b>347,114,397,183</b>	<b>(47,550,000)</b>

#### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ kế toán	
	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Vay và nợ	157,992,685,976	175,769,902,432
Phải trả người bán, phải trả khác	1,050,205,333	2,507,057,755
Chi phí phải trả	-	1,496,123,290
<b>Cộng</b>	<b>159,042,891,309</b>	<b>179,773,083,477</b>

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

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

#### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về giá

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối kỳ				
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		190,093,920,000		190,093,920,000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>190,093,920,000</b>	<b>-</b>	<b>190,093,920,000</b>

**Số đầu năm**

Đầu tư ngắn hạn	-	-
Đầu tư dài hạn	332,613,920,000	332,613,920,000
<b>Cộng</b>	<b>332,613,920,000</b>	<b>332,613,920,000</b>

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái**

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

**Rủi ro về lãi suất**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối kỳ</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2,193,483,370			2,193,483,370
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2,409,190,028	-		2,409,190,028
Các khoản cho vay	155,997,000,000	-		155,997,000,000
<b>Cộng</b>	<b>160,599,673,398</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>160,599,673,398</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2,986,299,419			2,986,299,419
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11,514,177,764	-		11,514,177,764
<b>Cộng</b>	<b>14,500,477,183</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,500,477,183</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	-	157,992,685,976		157,992,685,976
Phải trả người bán, phải trả khác	1,050,205,333	-		1,050,205,333
Chi phí phải trả	-	-		-
<b>Cộng</b>	<b>1,050,205,333</b>	<b>157,992,685,976</b>	<b>-</b>	<b>159,042,891,309</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	17,777,216,456	157,992,685,976		175,769,902,432
Phải trả người bán, phải trả khác	2,497,057,755	10,000,000		2,507,057,755
Chi phí phải trả	1,496,123,290	-		1,496,123,290
<b>Cộng</b>	<b>21,770,397,501</b>	<b>158,002,685,976</b>	<b>-</b>	<b>179,773,083,477</b>

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

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

Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**35. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	Tổng
	Hoạt động cung cấp dịch vụ	
Doanh thu thuần ra bên ngoài	13,015,206,877	13,015,206,877
Chi phí bộ phận	13,760,876,390	13,760,876,390
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>(745,669,513)</b>	<b>(745,669,513)</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>	<b>933,266,293</b>	<b>933,266,293</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1,678,935,806)	(1,678,935,806)
Doanh thu hoạt động tài chính	584,518,847	584,518,847
Chi phí tài chính	3,644,910,428	3,644,910,428
Thu nhập khác	1,573,633,008	(1,573,633,008)
Chi phí khác	62,131,409	62,131,409
Thuế TNDN hiện hành	(631,423,299)	(631,423,299)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>(2,596,402,489)</b>	<b>(5,743,668,505)</b>



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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Trường Giang	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Linh	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Trường Sơn	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Đào Thị Lệ Thanh	Thành viên BKS
Bà Triệu Tú Linh	Thành viên BKS
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng
Bà Lê Hải Yến	Người phụ trách quản trị công ty
Ông Nguyễn Khánh Hy	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Văn Thảo	Phó Tổng Giám Đốc
Công ty cổ phần Phát triển TAD Việt Nam	Công ty do chủ tịch HĐQT Công ty làm Giám đốc
Công ty cổ phần Chứng khoán Smart Invest	Công ty do thành viên HĐQT công ty làm thành viên
Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long	Công ty do thành viên HĐQT công ty làm thành viên
Công ty cổ phần Chợ Mơ	Khoản đầu tư khác của Công ty
Công ty cổ phần Xăng dầu Dầu Khí Thái Bình	Công ty do thành viên HĐQT công ty làm thành viên
<b>b. Giao dịch với bên liên quan</b>	
Công ty CP Du lịch dịch vụ Vân Phong	Công ty liên kết

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

<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Kỳ này</b>
<b>Doanh thu cho thuê mặt bằng</b>		<b>VND</b>
Công ty cổ phần Chứng khoán Smart Invest		255,493,400
<b>Thu nhập HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát</b>		<b>Kỳ này</b>
<b>Tên</b>		<b>VND</b>
Bà Trần Nữ Ngọc Anh		48,375,594

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



**37. VẤN ĐỀ KHÁC**

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

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh

Trần Nữ Ngọc Anh



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

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Q4/2024**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>					
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty con</b>					
Công ty CP Du lịch dịch vụ Vân Phong					
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết</b>	116,130,000,000	-	-	-	-
Công ty CP Du lịch dịch vụ Vân Phong	116,130,000,000	(*)	-	177,750,000,000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	73,963,920,000	-	-	154,863,920,000	-
Công ty Cổ phần Green Island	-	-	-	20,000,000,000	(*)
Công ty CP Chợ Mơ	73,963,920,000	(*)	-	134,863,920,000	-
<b>Cộng</b>	<b>190,093,920,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>332,613,920,000</b>	<b>-</b>

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

Tên	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Du lịch dịch vụ Vân Phong	49.0%	Số 7 đường Hùng Vương, Phường Lộc Thọ, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
Công ty CP Chợ Mơ	10.910%	12/69 phố Ái Mộ, phường Bồ Đề, quận Long Biên, Hà Nội	Đầu tư, kinh doanh Trung tâm thương mại



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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Q4/2024  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	779,989,533,169	62,833,444,098	421,210,700	2,350,000,000	845,594,187,967
- Mua trong kỳ			3,379,924,661		3,379,924,661
Số cuối kỳ	779,989,533,169	62,833,444,098	3,801,135,361	2,350,000,000	848,974,112,628
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	103,018,218,346	37,463,064,806	201,731,532	309,517,897	140,992,532,581
- Khấu hao trong kỳ	19,639,301,814	3,743,777,604	99,261,132	106,253,676	23,588,594,226
- Phân loại lại					-
- Thanh lý nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối kỳ	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	676,971,314,823	24,904,169,532	219,479,168	2,200,687,863	704,601,655,386
Tại ngày cuối kỳ	657,332,013,009	21,626,601,688	3,500,142,697	1,934,228,427	684,392,985,821

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2024 là: 684.392.985.821 VND  
Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2024 là: 8.520.586.160 VND

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

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Q4/2024**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Đơn vị tính: VND	
				Tổng cộng	
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số đầu năm</b>	9,363,360,000	257,750,018			9,621,110,018
- Mua trong kỳ					-
- Tăng khác					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>9,363,360,000</b>	<b>257,750,018</b>			<b>9,621,110,018</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
<b>Số đầu năm</b>	2,827,006,524	239,000,010			3,066,006,534
- Khấu hao trong kỳ	106,612,308	18,750,008			125,362,316
- Tăng khác					-
- Thanh lý nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2,933,618,832</b>	<b>257,750,018</b>			<b>3,191,368,850</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	6,536,353,476	18,750,008			6,555,103,484
Tại ngày cuối kỳ	<b>6,429,741,168</b>				<b>6,429,741,168</b>

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 30/09/2024 là: 6.431.394.235VND  
Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 30/09/2024 là: 2.028.150.018 VND



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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Q4/2024  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH	Đơn vị tính: VND			
	Cuối kỳ 31/12/2024		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
<b>VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH</b>				
Vay ngắn hạn	-	-	-	17,777,216,456
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	17,777,216,456
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	0	0	17,777,216,456	17,777,216,456
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>157,992,685,976</b>	<b>157,992,685,976</b>	-	<b>157,992,685,976</b>
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	157,992,685,976	157,992,685,976	-	157,992,685,976
<b>Cộng</b>	<b>157,992,685,976</b>	<b>157,992,685,976</b>	<b>-</b>	<b>175,769,902,432</b>

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

Bao gồm các khoản vay sau:

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

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

- Khoản vay theo HĐTD số 106.2385/2018/HĐTD-DNPGBHN ngày 26/11/2018. Số tiền hạn mức vay là 28.500.000.000 VND. Mục đích vay: Tài trợ cho chi phí nhận chuyển nhượng 5 quyền sử dụng đất của Công ty CP tập đoàn Khách sạn Đông Á. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á
- Khoản vay theo HĐTD số 106.2033/2018/HĐTD-DNPGBHN ngày 11/09/2018. Số tiền hạn mức vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích vay: Tài trợ và tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang giá trị định giá (ngày 10/09/2018) là 262.871.000.000 VND đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á
- Khoản vay theo HĐTD số 106.1052/2020/HĐTD-DNPGBHN ngày 10/08/2020. Số tiền hạn mức vay là 50.000.000.000 VND. Mục đích vay là tài trợ tiền thuê đất trả một lần cho dự án Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đông Quang II và cải tạo sửa chữa Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đông Quang II. Thời hạn vay là 69 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ.
- Tài sản đảm bảo của các khoản vay trên bao gồm:
  - + Toàn bộ tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất là Chợ Đông Quang II (Trung tâm TM Đông Á) thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp theo giấy phép xây dựng số 109/GPXD và số 108/GPXD do sở xây dựng – UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/11/2011. Công trình xây dựng trên là tài sản gắn liền với thửa đất số 474 tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 70 tờ bản đồ số 40 tại địa chỉ Phường Đồng Quang thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BG553774, BG553775 do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 03/10/2011 cho Công ty Cổ phần tập đoàn khách sạn Đông Á theo Hợp đồng Thế chấp công trình xây dựng (của Khách hàng) số công chứng 1070, quyển số 01.CCTT/2016 do Công chứng viên Hợp nhất Công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên chứng nhận ngày 28/04/2016
  - + Tài sản đảm bảo bổ sung: khu Đông Á Resort được xây dựng tại xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên hiện đang được thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ thứ nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á tại Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB). Bên vay vốn đồng thời là bên thế chấp cam kết trong vòng 01 tháng kể từ ngày giải ngân tiền thuê đất cho dự án Đông Á Plaza sẽ cùng với NCB hoặc Hợp đồng thế chấp nghĩa vụ hai và đăng ký giao dịch bảo đảm (nếu có) về việc PGBank sẽ là tổ chức tín dụng thứ hai nhận tài sản này sau khi trừ đi nghĩa vụ của bên vay tại NCB
- Theo thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay với Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – CN Hà Nội ký ngày 25/03/2020 về việc thông báo phương án cơ cấu nợ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á, theo đó toàn bộ dư nợ gốc còn lại của các hợp đồng sau:
  - + 106.0506/2016/HĐTD-DNPGBHN
  - + 106.1451/2016/KUNN-DNPGBHN
  - + 106.2385/2018/HĐTD-DNPGBHN
- Số dư nợ dài hạn của các hợp đồng trên tại 31/12/2024 là: 157.992.685.976 VND



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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Q4/2024

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	842,000,000,000		6,594,335,007	62,161,120,399	910,755,455,406
- Tăng vốn trong năm trước					
- Lãi trong năm trước				3,797,166,303	3,797,166,303
- Tăng khác					
- Trích lập các quỹ					
- Giảm vốn trong năm trước					
- Lỗ trong năm trước					
- Cổ tức					
- Giảm khác					
<b>Số dư đầu năm nay</b>	842,000,000,000	-	6,594,335,007	65,958,286,702	914,552,621,709
- Tăng vốn trong năm nay					
- Lãi trong năm nay				9,092,701,865	9,092,701,865
- Tăng khác					
- Trích lập các quỹ					
- Giảm vốn trong năm					
- Lỗ trong năm nay					
- Cổ tức					
- Giảm khác					
<b>Số dư cuối năm nay</b>	842,000,000,000	-	6,594,335,007	75,050,988,567	923,645,323,574







CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

--- o0o ---

Số: 20.01.1/2025/CV/DAH

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 01 năm 2025

V/v: Giải trình biến động LNST của Báo cáo tài chính Riêng Quý 4.2024 so với cùng kỳ năm trước

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 trong báo cáo tài chính Quý 4/2024 biến động giảm hơn 10% so với Quý 4/2023 như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 4.2024: -2.596.402.489 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Quý 4.2023: 1.945.930.406 đồng

Nguyên nhân dẫn đến chênh lệch lợi nhuận sau thuế của Quý 4/2024 so với Quý 4/2023 như sau: (ĐVT: VND)

Đơn vị tính: VN đồng

STT	CHỈ TIÊU	Quý 04/ 2023	Quý 04/ 2024	Chênh lệch
				Số tiền
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2,471,892,987	-745,669,513	-3,217,562,500
2	Doanh thu hoạt động tài chính	5,035,724,989	584,518,847	-4,451,206,142
3	Chi phí tài chính	4,517,218,796	3,644,910,428	-872,308,368
4	Chi phí thuế TNDN hiện hành	486,189,772	-631,423,299	-1,117,613,071
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1,945,930,406	-2,596,402,489	-4,542,332,895

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 4/2024 giảm so với Quý 4/2023 là 2.841.614.987 đồng dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 3.217.562.500 đồng.

- Chi phí tài chính Quý 4/2024 giảm 872.308.368 đồng so với Quý 4/2023

- Chi phí thuế TNDN Quý 4/2024 giảm 1.117.613.071 đồng so với Quý 4/2023. Trên đây là nguyên nhân chính làm lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4/2024 giảm đột biến so với Quý 4/2023. 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, TCT.

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



Trần Nữ Ngọc Anh