

Số: 3001b/2024/CV-DAH

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 01 năm 2024

## 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

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á  
- Mã chứng khoán: DAH  
- Địa chỉ: Phòng C301, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, Số 668 đường Phan Đình Phùng, tổ 07, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.  
- Điện thoại liên hệ: 02083 651 967 Fax: 02083 758 468

### 2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á công bố thông tin về Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2024 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

- Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG KHÁNH LINH



# 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 4 Năm 2023

Thái Nguyên, tháng 01 năm 2024

**NỘI DUNG**

	<u>Trang</u>
Bảng cân đối kế toán báo cáo hợp nhất quý 4/2023	2 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4/2023	4 – 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ báo cáo hợp nhất quý 4/2023	5 -5
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023	6 – 32

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4/2023**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Mã số	Thuy ết minh	Đơn vị tính: VND	
				Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>36,850,835,488</b>	<b>278,407,816,519</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>4,528,449,582</b>	<b>1,811,353,555</b>
111	1. Tiền	111		4,528,449,582	1,811,353,555
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>18,254,041,029</b>	<b>262,591,558,187</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>5</b>	8,785,017,300	112,049,805,997
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>6</b>	3,909,334,367	74,179,447,628
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>7</b>	-	73,454,172,205
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>8</b>	5,559,689,362	2,908,132,357
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>2,391,280,990</b>	<b>1,270,569,744</b>
141	1. Hàng tồn kho	141		2,391,280,990	1,270,569,744
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11,677,063,887</b>	<b>12,734,335,033</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>10a</b>	386,270,844	155,035,508
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11,290,793,043	12,579,299,525
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	<b>16</b>	-	-
<b>200</b>	<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,102,233,642,941</b>	<b>883,691,651,320</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>39,900,956,924</b>	<b>-</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		24,000,000,000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	216	<b>8b</b>	15,900,956,924	-
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>711,156,758,870</b>	<b>730,950,147,043</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>11</b>	704,601,655,386	724,270,484,877
222	- Nguyên giá	222		845,900,187,967	842,579,854,631
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(141,298,532,581)	(118,309,369,754)
227	2. Tài sản cố định vô hình	227	<b>12</b>	6,555,103,484	6,679,662,166
228	- Nguyên giá	228		9,640,760,018	9,621,110,018
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3,085,656,534)	(2,941,447,852)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>13</b>	<b>11,978,215,756</b>	<b>155,899,295</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11,978,215,756	155,899,295
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4</b>	<b>154,863,920,000</b>	<b>116,000,000,000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	80,000,000,000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		154,863,920,000	36,000,000,000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>184,333,791,391</b>	<b>36,585,604,982</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>10b</b>	29,806,873,583	36,585,604,982
265	2. Lợi thế thương mại	269		154,526,917,808	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,139,084,478,429</b>	<b>1,162,099,467,839</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4/2023**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
 (Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>225,683,832,284</b>	<b>251,344,012,433</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>47,813,146,312</b>	<b>34,850,003,249</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	689,163,340	14,404,533,557
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	291,316,400	15,000,000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	1,947,060,786	10,946,979,861
314	4. Phải trả người lao động	314		395,569,829	251,111,584
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17a	1,493,205,108	285,556,493
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20a	11,543,210	156,163,635
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	22,341,925,679	1,679,670,615
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19a	17,777,216,456	4,000,000,000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,866,145,504	3,110,987,504
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>177,870,685,972</b>	<b>216,494,009,184</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20b	15,499,999,996	31,000,000,000
337	2. Phải trả dài hạn khác	337	19.b	-	-
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19b	162,370,685,976	185,494,009,184
<b>400</b>	<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>913,400,646,145</b>	<b>910,755,455,406</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>913,400,646,145</b>	<b>910,755,455,406</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		59,304,388,380	62,161,120,399
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17,751,063,650	18,845,305,667
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		41,553,324,730	43,315,814,732
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5,501,922,758	-
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>1,139,084,478,429</b>	<b>1,162,099,467,839</b>

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thanh

Hà Thị Thùy Dung

Trần Nữ Ngọc Anh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023**  
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
			Quý 4/2023	Quý 4/2022	Lũy kế từ đầu năm đến Quý 4/2023	Lũy kế từ đầu năm đến Quý 4/2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	15,856,821,864	14,770,534,258	47,340,395,545	25,664,871,455
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		15,856,821,864	14,770,534,258	47,340,395,545	25,664,871,455
11	4. Giá vốn hàng bán	23	13,384,928,877	10,487,940,799	41,729,820,566	25,428,903,003
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		2,471,892,987	4,282,593,459	5,610,574,979	235,968,452
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	5,313,993,941	5,380,365,491	23,353,581,421	55,041,079,334
22	7. Chi phí tài chính	25	4,517,218,796	5,128,981,534	21,009,757,776	(937,661,468)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		4,517,218,796	5,128,981,534	21,009,757,776	19,429,966,520
25	8. Chi phí bán hàng	26	1,867,272	725,065,063	73,321,816	1,003,902,757
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	1,292,847,114	320,874,464	3,512,719,412	864,653,441
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		1,973,953,746	3,488,037,889	4,368,357,396	54,346,153,056
31	11. Thu nhập khác	28	5,726,298	5,039,262	7,507,408	366,615,405
32	12. Chi phí khác	29	29,934,064	200,304	31,174,823	461,426,037
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(24,207,766)	4,838,958	(23,667,415)	(94,810,632)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		1,949,745,980	3,492,876,847	4,344,689,981	54,251,342,424
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	486,189,772	1,098,575,369	965,412,835	10,935,527,692
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		1,463,556,208	2,394,301,478	3,379,277,146	43,315,814,732
	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1,403,379,210		1,403,379,210	43,315,814,732
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		60,176,999		60,176,999	
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	17.38	28.44	17.38	28.44

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thanh

Hà Thị Thùy Dung

Trần Nữ Ngọc Anh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ 4/2023**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	4,344,689,981	54,251,342,424
	2. Điều chỉnh cho các khoản	4,297,008,884	(35,317,885,709)
02	- Khấu hao tài sản cố định	23,133,371,509	21,165,556,462
03	- Các khoản dự phòng	-	(20,872,329,357)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(23,353,581,421)	(55,041,079,334)
06	- Chi phí lãi vay	4,517,218,796	19,429,966,520
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8,641,698,865	18,933,456,715
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	172,171,851,435	(348,615,497)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1,120,711,246)	(1,270,569,744)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(24,909,530,706)	19,894,643,263
13	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	6,547,496,063	(22,316,455,642)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(3,384,509,601)	(31,814,084,536)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(10,933,660,086)	(6,469,604,790)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	147,012,634,724	(23,391,230,231)
	<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	(15,142,649,797)	(27,768,628,504)
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(171,590,372,205)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	73,454,172,205	242,136,200,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(264,613,920,000)	(116,000,000,000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	48,000,000,000	60,000,000,000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	23,352,965,647	52,132,946,977
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(134,949,431,945)	38,910,146,268
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(9,346,106,752)	(19,553,115,014)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(9,346,106,752)	(19,553,115,014)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	2,717,096,027	(4,034,198,977)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	1,811,353,555	5,583,006,913
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4,528,449,582	1,548,807,936

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh



Hà Thị Thùy Dung

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Chủ tịch HĐQT



Trần Nữ Ngọc Anh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 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 Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau :

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

Số lượng cán bộ công nhân viên: 31 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 kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

## **2.13. Chi phí đi vay**

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

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

#### **2.14. Chi phí phải trả**

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

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

#### **2.15. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

## **2.16. Doanh thu**

### ***Doanh thu bán hàng***

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

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

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

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

## **2.17. Giá vốn hàng bán**

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

## **2.18. Chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.20. Các bên liên quan**

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

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

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

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	1,704,206,543	1,244,524,075
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2,824,243,039	566,829,480
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4,528,449,582</b>	<b>1,811,353,555</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>8,785,017,300</b>	<b>112,049,805,997</b>
Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smartinvest	3,871,200,000	87,396,876,888
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	1,333,118,158	12,334,628,391
Trường Đại học Y dược Thái Nguyên	651,442,000	8,562,802,802
Văn phòng Sở văn hóa du lịch và thể thao tỉnh Thái Nguyên	635,300,000	
Các đối tượng khác	2,293,957,142	3,755,497,916
<b>Cộng</b>	<b>8,785,017,300</b>	<b>112,049,805,997</b>

Số dư các bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Công ty CP Chợ Mơ	Đầu tư khác	621,000,000	-

### 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>3,909,334,367</b>	<b>74,179,447,628</b>
Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest (*)	10,470,134	39,800,000,000
Công ty cổ phần PJACA Group	-	33,315,592,548
Công ty TNHH tập đoàn Rita Võ	2,047,281,480	
Công ty cổ phần Quốc tế Tam Sơn	787,597,250	
Công ty CP tư vấn kiến trúc và xây dựng Việt Á	375,000,000	
Các đối tượng khác	688,985,503	1,063,855,080
<b>Cộng</b>	<b>3,909,334,367</b>	<b>74,179,447,628</b>

(\*) Đây là khoản ứng trước tiền thi công các hạng mục cải tạo sửa chữa khách sạn Đông Á (MAY Plaza) theo hợp đồng kinh tế số 26/2022/MAY-SI ngày 12/07/2022.

### 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	-		13,636,900,000	
Ông Nguyễn Đức Mạnh	-		59,817,272,205	
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73,454,172,205</b>	<b>-</b>

(1) Tại thời điểm 30/6/2023 Công ty TNHH Du lịch khách sạn Đông Á đã tắt toán khoản vay.

(2) Tại thời điểm 31/12/2023 Ông Nguyễn Đức Mạnh đã tắt toán khoản vay



## 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>5,559,689,362</b>	<b>-</b>	<b>2,908,132,357</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	2,514,894,365	-	-	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ,	443,765,527	-	-	-
Phải thu khác	2,601,029,470	-	2,908,132,357	-
Dư nợ tài khoản 3388	-	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>15,900,956,924</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Phải thu khác	15,900,956,924	-	-	-
Dư nợ tài khoản 3388	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>21,460,646,286</b>	<b>-</b>	<b>2,908,132,357</b>	<b>-</b>

**Phải thu khác là các bên liên quan**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 32)

Chi tiết khoản phải thu khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest	2,601,029,470	-
Công ty Cổ phần đá Vân Phong	15,900,956,924	-
Các đối tượng khác	2,958,659,892	-
<b>Cộng</b>	<b>21,460,646,286</b>	<b>-</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	2,334,100,664	-	1,184,842,438	-
Công cụ, dụng cụ	57,180,326	-	85,727,306	-
<b>Cộng</b>	<b>2,391,280,990</b>	<b>-</b>	<b>1,270,569,744</b>	<b>-</b>

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

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

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>386,270,844</b>	<b>155,035,508</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	267,912,253	80,173,508
- Chi phí bảo hiểm	117,296,091	74,862,000
- Các khoản khác	1,062,500	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>29,806,873,583</b>	<b>36,585,604,982</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16,685,274,049	22,849,973,016
- Chi phí thuê đất	13,121,599,534	13,692,021,966
- Các khoản khác	-	43,610,000
<b>Cộng</b>	<b>30,193,144,427</b>	<b>36,740,640,490</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	11,978,215,756	155,899,295
- <i>Cải tạo khu nghỉ dưỡng lão và khu sinh thái</i>	161,899,295	
- <i>Dự án Bắc Vân phong khách hòa</i>	3,686,786,839	
- <i>Dự án nâng cấp sửa chữa Đông Á Plaza</i>	8,129,529,622	155,899,295
<b>Cộng</b>	<b>11,978,215,756</b>	<b>155,899,295</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 cổ phần Quốc Bảo Vạn Ninh	-	-	13,747,585,250	13,747,585,250
Công ty TNHH thiết bị giặt là Hòa Phát	87,560,000	87,560,000		-
Công ty cổ phần nước sạch thái nguyên	59,052,270	59,052,270		-
Công ty cổ phần du lịch Hải Đăng	81,248,750	81,248,750		-
Công ty TNHH Âm thanh Thái Nguyên	30,610,172	30,610,172		-
Các đối tượng khác	430,692,148	430,692,148	656,948,307	656,948,307
<b>Cộng</b>	<b>689,163,340</b>	<b>689,163,340</b>	<b>14,404,533,557</b>	<b>14,404,533,557</b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>291,316,400</b>	<b>15,000,000</b>
Công ty cổ phần thuốc thú y Đức Hạnh Marphavet	-	5,000,000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thái Nguyên	-	5,000,000
Công ty Bảo hiểm Nhân Thọ AIA		-
Công ty cổ phần Hion	10,000,000	
Các đối tượng khác	281,316,400	5,000,000
<b>Cộng</b>	<b>291,316,400</b>	<b>15,000,000</b>

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

	Số phải thu đầu VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	10,933,660,086	993,408,200	10,933,660,086		993,408,200

Thuế Thu nhập cá nhân	-				
Thuế Tài nguyên	-		3,404,708,123	3,404,708,123	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	13,319,775	103,638,225	116,958,000	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-			-
Các loại thuế khác	-	-	958,218,488	958,218,488	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-			-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>10,946,979,861</b>	<b>5,459,973,036</b>	<b>12,008,836,574</b>	<b>-</b>
					<b>993,408,200</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>	<b>1,493,205,108</b>	<b>285,556,493</b>
- Lãi vay	1,418,265,688	285,556,493
- Khác	74,939,420	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>1,493,205,108</b>	<b>285,556,493</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>22,341,925,679</b>	<b>1,679,670,615</b>
Bảo hiểm xã hội	(1,135,056)	-
Bảo hiểm y tế	(200,304)	-
Bảo hiểm thất nghiệp	(89,024)	-
Phải trả về cổ phần hoá	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	132,000,000	108,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22,211,350,063	1,571,670,615
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>22,341,925,679</b>	<b>1,679,670,615</b>

**Chi tiết phải trả, phải nộp khác**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Vũ Hoài Thu	426,800,000	426,800,000
Nguyễn Quốc Việt	144,000,000	144,000,000
Nguyễn Thu Giang	144,000,000	144,000,000
Các đối tượng khác	21,496,550,063	856,870,615
<b>Cộng</b>	<b>22,211,350,063</b>	<b>1,571,670,615</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>11,543,210</b>	<b>156,163,635</b>
- Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh	-	156,163,635
- Khác	11,543,210	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>15,499,999,996</b>	<b>31,000,000,000</b>
- Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh	15,499,999,996	31,000,000,000
- Khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>15,511,543,206</b>	<b>31,156,163,635</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 Phạm Huy Thành	50,000,000,000	5.9%	50,000,000,000	5.9%
Ông Trần Minh Tuấn	75,000,000,000	8.9%	75,000,000,000	8.9%
Vốn góp của đối tượng khác	717,000,000,000	85.2%	717,000,000,000	85.2%
<b>Cộng</b>	<b>842,000,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>842,000,000,000</b>	<b>100%</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	842,000,000,000	842,000,000,000
+ Vốn góp đầu năm	842,000,000,000	842,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối 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
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84,200,000	84,200,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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

### 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	15,856,821,864	14,770,534,258
<b>Cộng</b>	<b>15,856,821,864</b>	<b>14,770,534,258</b>

<b>23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Giá vốn hàng hóa đã bán		
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13,384,928,877	10,487,940,799
<b>Cộng</b>	<b>13,384,928,877</b>	<b>10,487,940,799</b>
<b>24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	315,993,941	5,380,365,491
Lãi đầu tư trái phiếu	4,998,000,000	
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu		
<b>Cộng</b>	<b>5,313,993,941</b>	<b>5,380,365,491</b>
<b>25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Chi phí lãi vay	4,517,218,796	5,128,981,534
Trích lập/ hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư		
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>4,517,218,796</b>	<b>5,128,981,534</b>
<b>26. CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Chi phí nhân công		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	
Chi phí khác bằng tiền	1,867,272	725,065,063
<b>Cộng</b>	<b>1,867,272</b>	<b>725,065,063</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	19,895,212	10,073,168
Chi phí nhân công	441,853,676	78,590,928
Chi phí khấu hao	313,635	
Thuế, phí, lệ phí	4,463,221	600,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	88,036,846	217,297,009
Chi phí khác bằng tiền	15,202,332	14,313,359
Trích/hoàn nhập quỹ KHCN		
Lợi thế thương mại	723,082,192	
Chi phí dự phòng		
<b>Cộng</b>	<b>1,292,847,114</b>	<b>320,874,464</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	5,726,298	5,039,262
<b>Cộng</b>	<b>5,726,298</b>	<b>5,039,262</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phạt chậm nộp gốc ngân hàng		
Chi phí phạt thuế, hành chính	-	
Chi phí khác	29,934,064	200,304
<b>Cộng</b>	<b>29,934,064</b>	<b>200,304</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1,949,745,980	3,492,876,847
Các khoản điều chỉnh tăng	481,202,880	1,999,999,998
- Chi phí không hợp lệ	481,202,880	1,999,999,998
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Thu nhập không chịu thuế		
Thu nhập chịu thuế TNDN	2,430,948,860	5,492,876,845
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)</b>	<b>486,189,772</b>	<b>1,098,575,369</b>

**31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1,463,556,208	2,394,301,478
Các khoản điều chỉnh	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi		
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ LNST		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1,463,556,208	2,394,301,478
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	84,200,000	84,200,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	17.38	28.44

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu	1,025,893,934	1,712,536,258
Chi phí nhân công	625,650,840	803,655,991
Chi phí khấu hao	10,254,021,123	5,535,192,165
Thuế, phí, lệ phí	4,463,846	
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,233,322,368	1,236,977,308
Chi phí khác bằng tiền	241,576,766	2,994,970
<b>Cộng</b>	<b>13,384,928,877</b>	<b>9,291,356,692</b>

### 33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

Tài sản tài chính	Giá trị sổ kế toán			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	4,528,449,582		1,811,353,555	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	30,245,663,586	-	114,957,938,354	-
Các khoản cho vay	24,000,000,000		73,454,172,205	
Đầu tư dài hạn	154,863,920,000	-	116,000,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>213,638,033,168</b>	<b>-</b>	<b>306,223,464,114</b>	<b>-</b>

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính	Giá trị sổ kế toán	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	180,147,902,432	189,494,009,184
Phải trả người bán, phải trả khác	23,031,089,019	16,084,204,172
Chi phí phải trả	1,493,205,108	285,556,493
<b>Cộng</b>	<b>204,672,196,559</b>	<b>205,863,769,849</b>

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

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

#### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về giá

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



	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối kỳ</b>				
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		154,863,920,000		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>154,863,920,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		116,000,000,000		116,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>116,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>116,000,000,000</b>

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái

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

#### Rủi ro về lãi suất

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

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động 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	4,528,449,582			4,528,449,582
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14,344,706,662	15,900,956,924		30,245,663,586
Các khoản cho vay	-	24,000,000,000		24,000,000,000
Đầu tư ngắn hạn				-
Đầu tư dài hạn		116,000,000,000		116,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>18,873,156,244</b>	<b>155,900,956,924</b>	<b>-</b>	<b>174,774,113,168</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1,811,353,555			1,811,353,555
Phải thu khách hàng, phải thu khác	114,957,938,354	-		114,957,938,354
Các khoản cho vay	73,454,172,205	-		73,454,172,205
<b>Cộng</b>	<b>190,223,464,114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>190,223,464,114</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	17,777,216,456	162,370,685,976		180,147,902,432
Phải trả người bán, phải trả khác	23,031,089,019	-		23,031,089,019
Chi phí phải trả	1,493,205,108	-		1,493,205,108
<b>Cộng</b>	<b>42,301,510,583</b>	<b>162,370,685,976</b>	<b>-</b>	<b>204,672,196,559</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	4,000,000,000	185,494,009,184		189,494,009,184
Phải trả người bán, phải trả	16,084,204,172	-		16,084,204,172
Chi phí phải trả	285,556,493	-		285,556,493
<b>Cộng</b>	<b>20,369,760,665</b>	<b>185,494,009,184</b>	<b>-</b>	<b>205,863,769,849</b>

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

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

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

### 35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Đơn vị tính: VND	
	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	15,856,821,864	15,856,821,864
Chi phí bộ phận	13,384,928,877	13,384,928,877
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>2,471,892,987</b>	<b>2,471,892,987</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>	<b>1,294,714,386</b>	<b>1,294,714,386</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1,177,178,601	1,177,178,601
Doanh thu hoạt động tài chính	5,313,993,941	5,313,993,941
Chi phí tài chính	4,517,218,796	4,517,218,796
Thu nhập khác	5,726,298	5,726,298
Chi phí khác	29,934,064	29,934,064
Thuế TNDN hiện hành	486,189,772	486,189,772
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>1,463,556,208</b>	<b>1,463,556,208</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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Công ty CP Đầu tư và phát triển Vân Phong	Công ty con

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

	Kỳ này VND
Thu nhập HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	
<b>Tên</b>	<b>Kỳ này VND</b>
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	107,782,064

Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát không nhận thù lao.

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.

### 38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2023.

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Thanh

Hà Thị Thùy Dung

Trần Nữ Ngọc Anh

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

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty con</b>	<b>177,750,000,000</b>	-	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và phát triển Vân Phong	177,750,000,000					
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết</b>	-	-	-	<b>80,000,000,000</b>	-	-
Công ty Cổ phần Green Island	0	(*)	-	80,000,000,000	(*)	-
		(*)				
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>154,863,920,000</b>	-	-	<b>36,000,000,000</b>	-	-
Công ty CP Đầu tư Tài chính Sao Kim				36,000,000,000	(*)	
Công ty CP Chợ Mơ	154,863,920,000	(*)		-		
<b>Cộng</b>	<b>332,613,920,000</b>	-	-	<b>116,000,000,000</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 Đầu tư và phát triển Vân Phong	75%	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	19.90%	12/69 phố Ái Mộ, phường Bồ Đề, quận Long Biên, Hà Nội	Đầu tư, kinh doanh Trung tâm thương mại

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>778,863,194,206</b>	<b>61,207,040,025</b>	<b>159,620,400</b>	<b>2,350,000,000</b>	<b>842,579,854,631</b>
- Mua trong kỳ	1,369,072,963	950,693,710	261,590,300		2,581,356,973
- Đầu tư XDCB hoàn thành	63,270,000	675,706,363			738,976,363
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>780,295,537,169</b>	<b>62,833,440,098</b>	<b>421,210,700</b>	<b>2,350,000,000</b>	<b>845,900,187,967</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>84,159,425,950</b>	<b>33,809,177,583</b>	<b>159,620,400</b>	<b>181,145,821</b>	<b>118,309,369,754</b>
- Khấu hao trong kỳ	18,893,739,018	4,021,948,681	14,725,132	58,749,996	22,989,162,827
- Phân loại lại					-
- Thanh lý nhượng bán					-
- Giảm khác					-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>103,053,164,968</b>	<b>37,831,126,264</b>	<b>174,345,532</b>	<b>239,895,817</b>	<b>141,298,532,581</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>694,703,768,256</b>	<b>27,397,862,442</b>	<b>-</b>	<b>2,168,854,179</b>	<b>724,270,484,877</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>677,242,372,201</b>	<b>25,002,313,834</b>	<b>246,865,168</b>	<b>2,110,104,183</b>	<b>704,601,655,386</b>

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2023 là: 704.601.655.386 VND

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

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Số đầu năm</b>	<b>9,363,360,000</b>	<b>277,400,018</b>		<b>9,640,760,018</b>
- Mua trong kỳ				-
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>9,363,360,000</b>	<b>277,400,018</b>	-	<b>9,640,760,018</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
<b>Số đầu năm</b>	<b>2,727,447,852</b>	<b>214,000,000</b>		<b>2,941,447,852</b>
- Khấu hao trong kỳ	99,558,672	44,650,010		144,208,682
- Tặng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2,827,006,524</b>	<b>258,650,010</b>	-	<b>3,085,656,534</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	6,635,912,148	63,400,018	-	6,699,312,166
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>6,536,353,476</b>	<b>18,750,008</b>	-	<b>6,555,103,484</b>

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2023 là: 6.555.103.484 VND

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2023 là: 2.004.050.000 VND

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>17,777,216,456</b>	<b>17,777,216,456</b>	<b>17,777,216,456</b>	<b>4,000,000,000</b>	<b>4,000,000,000</b>	<b>4,000,000,000</b>
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>17,777,216,456</b>	<b>17,777,216,456</b>	<b>17,777,216,456</b>	<b>4,000,000,000</b>	<b>4,000,000,000</b>	<b>4,000,000,000</b>
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	17,777,216,456	17,777,216,456	17,777,216,456	4,000,000,000	4,000,000,000	4,000,000,000
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>162,370,685,976</b>	<b>162,370,685,976</b>	<b>4,378,000,000</b>	<b>23,448,213,504</b>	<b>185,494,009,184</b>	<b>185,494,009,184</b>
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	157,992,685,976	157,992,685,976		23,448,213,504	185,494,009,184	185,494,009,184
Cty CP Đá Vân Phong	4,378,000,000	4,378,000,000	4,378,000,000			
<b>Cộng</b>	<b>180,147,902,432</b>	<b>180,147,902,432</b>	<b>22,155,216,456</b>	<b>27,448,213,504</b>	<b>189,494,009,184</b>	<b>189,494,009,184</b>

Đơn vị tính: VND

**Chi tiết các khoản vay**

**(1) Vay Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội**

Bao gồm các khoản vay sau:

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

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



- Khoản vay theo HĐTD số 106.2385/2018/HĐTD-DNPGBH 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-DNPGBH ngày 11/09/2018. Số tiền hạn mức vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích vay: Tài trợ và tái tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại 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-DN/PGBHN ngày 10/08/2020. Số tiền hạn mức vay là 50.000.000.000 VND. Mục đích vay là tài trợ tiền thuê đất trả một lần cho dự án Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đồng Quang II và cải tạo sửa chữa Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đồng Quang II. Thời hạn vay là 69 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ.

- Tài sản đảm bảo của các khoản vay trên bao gồm:

+ Toàn bộ tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất là Chợ Đồng Quang II (Trung tâm TM Đông Á) thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp theo giấy phép xây dựng số 109/GPXD và số 108/GPXD do sở xây dựng – UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/11/2011. Công trình xây dựng trên là tài sản gắn liền với thửa đất số 474 tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 70 tờ bản đồ số 40 tại địa chỉ Phường Đồng Quang thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BG553774, BG553775 do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 03/10/2011 cho Công ty Cổ phần tập đoàn khách sạn Đông Á theo Hợp đồng Thế chấp công trình xây dựng (của Khách hàng) số công chứng 1070, quyền số 01.CCTT/2016 do Công chứng viên Hợp nhất Công chứng Trung Thành, thành phố Thái Nguyên chứng nhận ngày 28/04/2016

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

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

+ 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN

+ 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN

+ 106.2385/2018/HĐTD-DNPGBH

- Số dư nợ dài hạn của các hợp đồng trên tại 31/12/2023 là: 175.769.902.432 VNĐ ( trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 17.777.216.456 đồng)

## 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 Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>842,000,000,000</b>		<b>6,594,335,007</b>	<b>18,845,305,667</b>	<b>867,439,640,674</b>
- Tăng vốn trong năm trước					-
- Lãi trong năm trước				42,583,145,921	42,583,145,921
- Tăng khác					-
- Trích lập các quỹ					-
- Giảm vốn trong năm trước					-
- Lỗ trong năm trước					-
- Cổ tức					-
- Giảm khác					-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>842,000,000,000</b>	-	<b>6,594,335,007</b>	<b>61,428,451,588</b>	<b>910,022,786,595</b>
- Tăng vốn trong năm nay					-
- Lãi trong năm nay				3,379,277,146	3,379,277,146
- Tăng khác					-
- Trích lập các quỹ					-
- Giảm vốn trong năm					-
- Lỗ trong năm nay					-
- Cổ tức					-
- Giảm khác				(1,417,596)	(1,417,596)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>842,000,000,000</b>	-	<b>6,594,335,007</b>	<b>64,806,311,138</b>	<b>913,400,646,145</b>

