

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2-4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5-6
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán riêng	7-8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11-36

BẢO CẠO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông A trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

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

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN

Vào ngày 19/01/2024, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã ra quyết định số 64/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty về việc Công ty sai lệch. Cụ thể: ngày 07/10/2021 Công ty đã sử dụng hết số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ. Tuy nhiên, đến ngày 14/11/2022, Công ty đã công bố thông tin về Nghị quyết số 1411/2022/NQ-HĐQT thông qua thay đổi sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ năm 2021. Công ty bị phạt 150.000.000 VND đối với hành vi Công ty sai lệch này.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tài ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Trần Nữ Ngọc Anh

Chủ tịch HĐQT

Ông: Trần Minh Tuấn

Phó Chủ tịch HĐQT

Ông: Lê Trường Giang

Thành viên HĐQT

bao gồm:

Bà: Trần Nữ Ngọc Anh

Tổng Giám đốc

Ông: Nguyễn Khanh Hy

Phó Tổng Giám đốc

Ông: Nguyễn Văn Thảo

Phó Tổng Giám đốc

Miên nhiệm ngày 30/06/2022

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Nguyễn Trường Sơn
Trưởng BKS

Bà: Triệu Tú Linh
Thành viên

Bà: Đào Thị Lê Thanh
Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông A đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phân ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty không định hướng nhưng vẫn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Dựa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;

- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Kể từ ngày kết thúc kỳ hoạt động đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng, chúng tôi không định hướng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty cho năm tài chính tiếp theo.



Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phân ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phân ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

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

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024
TM. Hội đồng Quản trị
Chủ tịch HĐQT


Trần Nữ Ngọc Anh



BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á

Kính gửi:

Quý cổ đông

Hội đồng Quản trị

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày từ trang 07 đến trang 36 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính

sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như danh
giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Y kiến của kiểm toán viên

Theo y kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh
trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á tại ngày 31 tháng
12 năm 2023, cũng như kết quả kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và
các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề nhân mạnh

Như đã nêu ở thuyết minh số 37: Theo kết luận kiểm tra Dự án Đầu tư khu nghỉ dưỡng lao 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 lao và du lịch sinh thái. Hiện nay, công ty đang
thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy mô dự án và chuyển mục đích sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền
phê duyệt theo quy định của luật đầu tư và luật đất đai. Y kiến kiểm toán ngoài trừ của chúng tôi không
liên quan đến vấn đề này.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



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

Kiểm toán viên

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Thị Nam Hải

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 4003-2022-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND	Số cuối năm	Thuyết minh	Số đầu năm
	1.811.353.555	2.986.299.419	1.811.353.555
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.986.299.419	1.811.353.555
111 I. Tiền		2.986.299.419	1.811.353.555
112 2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn	15.375.962.131	262.591.558.187	262.591.558.187
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	8.689.051.133	112.049.805.997	112.049.805.997
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.909.334.367	74.179.447.628	74.179.447.628
135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	73.454.172.205	73.454.172.205
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	2.825.126.631	2.908.132.357	2.908.132.357
137 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(47.550.000)	-	-
140 IV. Hàng tồn kho	2.394.281.360	1.270.569.744	1.270.569.744
141 1. Hàng tồn kho	2.394.281.360	1.270.569.744	1.270.569.744
149 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	-	-	-
150 V. Tài sản ngắn hạn khác	11.309.117.043	12.734.335.033	12.734.335.033
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	-	155.035.508	155.035.508
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ	11.309.117.043	12.579.299.525	12.579.299.525
200 B - TÀI SẢN DÀI HẠN	1.082.248.189.714	883.691.651.320	883.691.651.320
210 I. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
220 II. Tài sản cố định	711.156.758.870	730.950.147.043	730.950.147.043
221 1. Tài sản cố định hữu hình	704.601.655.386	724.270.484.877	724.270.484.877
222 - Nguyên giá	845.594.187.967	842.579.854.631	842.579.854.631
223 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(140.992.532.581)	(118.309.369.754)	(118.309.369.754)
227 2. Tài sản cố định vô hình	6.555.103.484	6.679.662.166	6.679.662.166
228 - Nguyên giá	9.621.110.018	9.621.110.018	9.621.110.018
229 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(3.066.006.534)	(2.941.447.852)	(2.941.447.852)
230 III. Bất động sản đầu tư	-	-	-
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn	8.285.428.917	155.899.295	155.899.295
241 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	-
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8.285.428.917	155.899.295	155.899.295
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	332.613.920.000	116.000.000.000	116.000.000.000
251 1. Đầu tư vào công ty con	177.750.000.000	-	-
252 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	80.000.000.000	80.000.000.000
253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	154.863.920.000	36.000.000.000	36.000.000.000
254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	-	-	-
255 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-
260 VI. Tài sản dài hạn khác	30.192.081.927	36.585.604.982	36.585.604.982
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	30.192.081.927	36.585.604.982	36.585.604.982
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.114.313.849.667	1.162.099.467.839	1.162.099.467.839

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

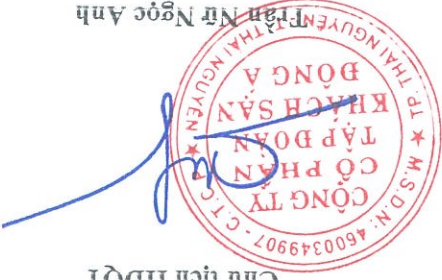
(Tiếp theo)

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

300 C - NỢ PHẢI TRẢ	199.761.227.958	251.344.012.433			
310 I. Nợ ngắn hạn	41.758.541.982	34.850.003.249			
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	709.074.745	14.404.533.557			
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	272.290.000	15.000.000			
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	950.068.667	10.946.979.861			
314 4. Phải trả người lao động	395.569.829	251.111.584			
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	1.496.123.290	285.556.493			
318 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.504.070.481	156.163.635			
319 7. Phải trả ngắn hạn khác	1.787.983.010	1.679.670.615			
320 8. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	17.777.216.456	4.000.000.000			
322 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.866.145.504	3.110.987.504			
330 II. Nợ dài hạn	158.002.685.976	216.494.009.184			
336 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	31.000.000.000			
337 2. Phải trả dài hạn khác	10.000.000	-			
338 3. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	157.992.685.976	185.494.009.184			
400 D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	914.552.621.709	910.755.455.406			
410 I. Vốn chủ sở hữu	914.552.621.709	910.755.455.406			
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu	842.000.000.000	842.000.000.000			
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	842.000.000.000	842.000.000.000			
418 2. Quỹ đầu tư phát triển	6.594.335.007	6.594.335.007			
419 3. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-			
420 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-			
421 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	65.958.286.702	62.161.120.399			
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	62.161.120.399	18.845.305.667			
421b - LNST chưa phân phối kỳ này	3.797.166.303	43.315.814.732			
422 6. Nguồn vốn đầu tư XDCB	-	-			
430 II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.114.313.849.667	1.162.099.467.839			

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Chủ tịch HĐQT



Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng

Handwritten signature of Kế toán trưởng

Hà Thị Thủy Dung

Người lập biểu

Handwritten signature of Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Ma	CHI TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
số				
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	47.346.798.826	25.664.871.455
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		47.346.798.826	25.664.871.455
11	4. Giá vốn hàng bán	24	41.732.738.748	25.428.903.003
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		5.614.060.078	235.968.452
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	23.075.312.469	55.041.079.334
22	7. Chi phí tài chính	26	21.009.757.776	(937.661.468)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		21.009.757.776	19.429.966.520
25	8. Chi phí bán hàng	27	73.321.816	1.003.902.757
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	2.864.869.993	864.653.441
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25) }		4.741.422.962	54.346.153.056
31	11. Thu nhập khác	29	8.920.373	366.615.405
32	12. Chi phí khác	30	3.108.365	461.426.037
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		5.812.008	(94.810.632)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		4.747.234.970	54.251.342.424
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	950.068.667	10.935.527.692
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		3.797.166.303	43.315.814.732

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Chủ tịch HĐQT



Trần Nữ Ngọc Anh

Kế toán trưởng

Hà Thị Thủy Dung



Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh



BẢO CẠO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Ma số CHI TIẾT Năm nay Năm trước

Ma số CHI TIẾT	Năm nay	Năm trước
01	4.747.234.970	54.251.342.424
02	20.789.716.816	35.317.885.709
03	22.807.721.509	21.165.556.462
04	47.550.000	(20.872.329.357)
05	(23.075.312.469)	(55.041.079.334)
06	21.009.757.776	19.429.966.520
07	25.536.951.786	18.933.456.715
08	152.124.200.751	(348.615.497)
09	(1.162.785.690)	(1.270.569.744)
10	(16.627.106.819)	19.894.643.263
11	6.548.558.563	(22.316.455.642)
12	(19.877.048.581)	(31.814.084.536)
13	(10.933.660.086)	(6.469.604.790)
14	135.609.109.924	(23.391.230.231)
15	(10.888.577.564)	(27.768.628.504)
16	(39.784.451.240)	(171.590.372.205)
17	46.621.579.027	242.136.200.000
18	(233.733.920.000)	(116.000.000.000)
19	112.998.000.000	60.000.000.000
20	4.077.312.469	52.132.946.977
21	(120.710.057.308)	38.910.146.268
22	(13.724.106.752)	(19.553.115.014)
23	1.174.945.864	(4.034.198.977)
24	1.811.353.555	5.845.552.532
25	2.986.299.419	1.811.353.555

01	1. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	
02	1. Lợi nhuận trước thuế	4.747.234.970
03	2. Điều chỉnh cho các khoản	20.789.716.816
04	- Khấu hao tài sản cố định	22.807.721.509
05	- Các khoản dự phòng	47.550.000
06	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(23.075.312.469)
07	- Chi phí lãi vay	21.009.757.776
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	25.536.951.786
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	152.124.200.751
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1.162.785.690)
11	- (Tăng)/giảm các khoản phải trả	(16.627.106.819)
12	(không kê lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	6.548.558.563
13	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	(19.877.048.581)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(10.933.660.086)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	135.609.109.924
16	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	(10.888.577.564)
17	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(39.784.451.240)
18	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	46.621.579.027
19	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	242.136.200.000
20	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(116.000.000.000)
21	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	60.000.000.000
22	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	52.132.946.977
23	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	(120.710.057.308)
24	1. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	38.910.146.268
25	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(19.553.115.014)
26	40. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(13.724.106.752)
27	50. Lưu chuyển tiền thuần trong năm	1.174.945.864
28	60. Tiền và tương đương tiền đầu năm	1.811.353.555
29	70. Tiền và tương đương tiền cuối năm	2.986.299.419

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024
 Thủ tịch HĐQT

 TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A
 TRẦN NGỌC ANH

Người lập biểu
 Nguyễn Thị Thanh


Kê toán trưởng
 Hà Thị Thủy Dung


- 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, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất;

Hoạt động chính của Công ty là:

Ngành nghề kinh doanh:

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

Lĩnh vực kinh doanh

Số lượng cán bộ công nhân viên: 34 người

phường Đông Quang, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- 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,

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau :

phần mềm giá 10.000 đồng/cổ phần.

842.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm bốn mươi hai tỷ đồng./.). Tương đương với 84.200.000 cổ

Vốn điều lệ của Công ty: Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là Đình Phùng, tổ 7, phường Đông Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Địa chỉ trụ sở chính: Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm thương mại Đông Á, số 668, đường Phan được đăng ký thay đổi lần thứ 24 vào ngày 08 tháng 07 năm 2022.

Đầu theo số 4600349907 ngày 26 tháng 12 năm 2013 do sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp và Đại hội đồng Cổ đông và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần lần

phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông Á theo Quyết định số 48/QĐ-DHĐCB ngày 10/10/2015 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á được thành lập trên cơ sở chuyển đổi tên từ Công ty Cổ

Hình thức sở hữu vốn

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2023

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

- 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 đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tài thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Chúng khoản kinh doanh được ghi số kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua công cụ phi mua (như cổ) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chúng khoản kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

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

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 hoàn 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 nắm giữ là giá đóng cửa của nắm giữ trên thị trường chung, đối với cổ phiếu chưa nắm giữ giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa nắm giữ khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị số 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 nắm giữ hợp lý

đường thẳng.

Tài sản cố định hình ảnh được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp

2.8.1. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định

2.8. Tài sản cố định,

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

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

chưa hoàn thành.

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

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

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

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

khởi ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn

gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá

2.7. Hàng tồn kho

làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã làm vào tình trạng phá sản hoặc đang

được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc giá hạn nợ giữa

toàn nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán

đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp

và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu,

2.6. Các khoản nợ phải thu

thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải

vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ

của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;

31/12/2023

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày

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

Đổi với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong môi ky kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí luy 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 ky, ngoài 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 ky báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của ky báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong ky được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong ky. 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.

Thành dư vốn cổ phần phân 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 quy) và có thể là tăng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc tăng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

Cổ phiếu quy là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quy được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày tên Bank Can đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quy 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 phân ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tính hình phân chia lợi nhuận hoặc xư 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 qua mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp 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 quy theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.
Cõ 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 cõ thông báo chia cõ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cõ
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, cõ 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 trị thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

2.18. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

- Chi phí đi vay vốn;

- Chi phí lãi chuyển nhượng chứng khoán 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 phân quản 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 năm	Số đầu năm
VND	VND
343.404.185	1.244.524.075
2.642.895.234	566.829.480
2.986.299.419	1.811.353.555

Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn
Tiền mặt tài quỹ

4. ĐẦU TƯ TẠI CHỖ

(Chi tiết tại phụ lục số 01)

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
8.689.051.133	112.049.805.997
87.396.876.888	87.396.876.888
12.334.628.391	12.334.628.391
1.178.628.391	1.178.628.391
3.871.200.000	3.871.200.000
3.639.222.742	1.522.297.916
8.689.051.133	112.049.805.997
587.475.000	-

Phải thu của khách hàng ngân hàng
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông A
Công ty cổ phần thép Sài Gòn
Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Smart Invest
Các đối tượng khác

(Chi tiết tài thuyết minh số 36)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
3.909.334.367	74.179.447.628
10.470.134	39.800.000.000
-	33.315.592.548
2.047.281.480	-
787.597.250	-
410.000.000	-
653.985.503	1.063.855.080
3.909.334.367	74.179.447.628

Trả trước cho người bán ngân hàng
Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest
Công ty cổ phần PICA Group
Công ty TNHH tập đoàn Rita Vò
Công ty cổ phần quốc tế Tam Sơn
Công ty cổ phần Vanho
Các đối tượng khác

7. PHẢI THU KHÁC

Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
2.825.126.631	2.908.132.357
-	-
2.823.702.247	2.908.132.357
89.024	-
200.304	-
1.135.056	-
2.825.126.631	2.908.132.357
VND	VND
2.825.126.631	2.908.132.357
-	-
-	-

(*): Chi tiết khoản phải thu khác

Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
2.823.702.247	2.669.212.480
154.489.767	238.919.877
2.823.702.247	2.908.132.357

Ngân hàng
Bảo hiểm xã hội
Bảo hiểm y tế
Bảo hiểm thất nghiệp
Phải thu khác (*)
b. Đại hạn
Công
Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest
Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Kim Lan
Công ty TNHH DL Khách sạn Đông A
Công

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Số cuối năm		Số đầu năm	
Gia trị	Dự phòng	Gia trị	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
-	-	73.454.172.205	-
-	-	59.817.272.205	73.454.172.205
-	-	73.454.172.205	73.454.172.205
-	-	13.636.900.000	-
-	-	59.817.272.205	73.454.172.205
-	-	73.454.172.205	73.454.172.205

a. Ngân hàng

Công ty TNHH du lịch
 Khách sạn Đông Á
 Ông Nguyễn Đức Mạnh

Công

9. NỢ XẤU

Số cuối năm		Số đầu năm	
Gia gốc	Gia trị có thể thu hồi	Gia gốc	Gia trị có thể thu hồi
VND	VND	VND	VND
47.550.000	-	-	-
47.550.000	-	-	-
47.550.000	-	-	-
47.550.000	-	-	-

Tổng giá trị các khoản
 phải thu, cho vay quá
 hạn thanh toán hoặc
 chưa quá hạn nhưng
 khó có khả năng thu hồi

Công ty TNHH Kế toán
 và quản trị ACC Newstar

Công

10. HÀNG TỒN KHO

Số cuối năm		Số đầu năm	
Gia gốc	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
2.337.101.034	-	1.184.842.438	-
57.180.326	-	85.727.306	-
2.394.281.360	-	1.270.569.744	-

Nguyên liệu, vật liệu

Công cụ, dụng cụ

Công

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Số cuối năm		Số đầu năm	
Gia gốc	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
155.035.508	-	155.035.508	-
80.173.508	-	80.173.508	-
74.862.000	-	74.862.000	-
36.585.604.982	-	36.585.604.982	-
22.849.973.016	-	22.849.973.016	-
13.692.021.966	-	13.692.021.966	-
43.610.000	-	43.610.000	-
36.740.640.490	-	36.740.640.490	-

a. Ngân hàng

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Chi phí bảo hiểm

b. Đại hàn

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Chi phí thuê đất

Các khoản khác

Công

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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khỏa 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	778.863.194.206	61.046.834.265	159.620.400	2.510.205.760	842.579.854.631
- Mua trong năm	1.432.342.963	1.320.400.073	261.590.300		3.014.333.336
- Đầu tư XD/CB hoàn thành					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối năm	780.295.537.169	62.367.234.338	421.210.700	2.510.205.760	845.594.187.967
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	84.159.425.950	33.809.177.583	159.620.400	181.145.821	118.309.369.754
- Khấu hao trong năm	18.858.792.396	3.653.887.223	42.111.132	128.372.076	22.683.162.827
- Phân loại lại					-
- Thanh lý nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối năm	103.018.218.346	37.463.064.806	201.731.532	309.517.897	140.992.532.581
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	694.703.768.256	27.237.656.682	-	2.329.059.939	724.270.484.877
Tại ngày cuối năm	677.277.318.823	24.904.169.532	219.479.168	2.200.687.863	704.601.655.386

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2023 là: 29.749.956.135 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khóa mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	9.363.360.000	257.750.018		9.621.110.018
- Mua trong năm				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	9.363.360.000	257.750.018	-	9.621.110.018
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	2.727.447.852	214.000.000		2.941.447.852
- Khấu hao trong năm	99.558.672	25.000.010		124.558.682
- Tăng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	2.827.006.524	239.000.010	-	3.066.006.534
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	6.635.912.148	43.750.018	-	6.679.662.166
Tại ngày cuối năm	6.536.353.476	18.750.008	-	6.555.103.484

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2023 là: 0 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: 1.984.400.000 VND

14. TÀI SẢN DỜ DANG DẠI HẠN

Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
155.899.295	155.899.295
0	155.899.295
8.285.428.917	8.129.529.622
155.899.295	155.899.295
155.899.295	155.899.295

Xây dựng cơ bản dở dang
 - Dự án nâng cấp sửa chữa Đông Á Plaza
 Sửa chữa lớn tài sản cố định

Cộng

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

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

Phải trả người bán ngân hàng
 Công ty cổ phần Quốc Bảo
 Vạn Ninh
 Công ty TNHH thiết bị giặt là
 Hòa Phát
 Công ty cổ phần tập đoàn du
 lịch Hải Đăng
 Công ty TNHH Phòng cháy
 chữa cháy Đại Việt
 Các đối tượng khác

Cộng

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
272.290.000	272.290.000
11.440.000	4.545.454
10.000.000	10.000.000
5.000.000	5.000.000
5.000.000	5.000.000
15.000.000	15.000.000

Ngân hàng
 Công ty cổ phần thuốc thú y Đức Hạnh Marphavet
 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thái Nguyên
 LÊ XUÂN ANH
 CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ VNTRIP
 CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LOẠI MẬU THAI NGUYỄN - VIMI
 Các đối tượng khác

Cộng

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
VND	VND	VND	VND	VND	VND
-	10.933.660.086	950.068.667	10.933.660.086	-	950.068.667
-	13.319.775	13.319.775	26.639.550	-	-
-	10.946.979.861	963.388.442	10.960.299.636	-	950.068.667

Thuế Thu nhập doanh nghiệp
 Thuế Nhà đất, Tiền

Cộng

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.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Số cuối năm	Số đầu năm
1.496.123.290	285.556.493
1.418.265.688	285.556.493
77.857.602	
1.496.123.290	285.556.493

a. Ngân hạn
 - Lãi vay
 - Khác

Cộng

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Số cuối năm	Số đầu năm
1.787.983.010	1.679.670.615
152.000.000	108.000.000
1.567.800.000	1.571.670.615
68.183.010	-
10.000.000	10.000.000
1.797.983.010	1.679.670.615

a. Ngân hạn
 Nhân ký quỹ, ký cược ngân hạn
 Các khoản phải trả, phải nộp khác
 Phải thu khác (Dư Có TK 1388)
b. Dài hạn
 Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược

Cộng

Chi tiết phải trả, phải nộp khác

Số cuối năm	Số đầu năm
426.800.000	426.800.000
144.000.000	144.000.000
144.000.000	144.000.000
144.000.000	144.000.000
853.000.000	856.870.615
1.567.800.000	1.571.670.615

Vũ Hoài Thu
 Nguyễn Quốc Việt
 Nguyễn Thu Giang
 Các đối tượng khác

Cộng

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số cuối năm	Số đầu năm
15.504.070.481	156.163.635
15.504.070.481	156.163.635
-	31.000.000.000
15.504.070.481	31.156.163.635

a. Ngân hạn
 - Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh
b. Dài hạn
 - Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh

Cộng

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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Nợ dài hạn đến hạn trả	17.777.216.456	17.777.216.456	17.777.216.456	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Nghân 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	4.000.000.000
b. Vay dài hạn	157.992.685.976	157.992.685.976	-	27.501.323.208	185.494.009.184	185.494.009.184	185.494.009.184
Nghân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	157.992.685.976	157.992.685.976		27.501.323.208	185.494.009.184	185.494.009.184	185.494.009.184
Cộng	175.769.902.432	175.769.902.432	17.777.216.456	31.501.323.208	189.494.009.184	189.494.009.184	189.494.009.184

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/HHTD-DN/PGBHN ngày 27/04/2016. Số tiền vay là 185.000.000 VND. Mục đích vay: Để tài trợ Dự án Xây dựng Trung tâm thương mại Đông Á do Công ty CP Dầu tư và Thương mại Đông Á (nay là Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á) làm chủ đầu tư. Thời hạn vay là 108 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất từ lần giải ngân đầu tiên đến hết 12 tháng tiếp theo là 9%/năm, thời gian còn lại điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ. Tài sản đảm bảo gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang giá trị định giá ngày 10/9/2018 là 262.871.000.000 VND

- Khoản vay theo HĐTD số 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN ngày 05/12/2016. Số tiền vay theo Phụ lục số 01/106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN là 10.500.000 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

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. Đông Quang, Tp. Thái Nguyên

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

- 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 Đông 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 Đông Quang giá trị định giá (ngày 10/09/2018) là 262.871.000.000 VND đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á

- Khoản vay theo HĐTD số 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN ngày 10/08/2020. Số tiền hạn mức vay là 50.000.000.000 VND. Mục đích vay là tài trợ tiền thuê đất trả một lần cho dự án Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đông Quang II và cải tạo sửa chữa Trung tâm thương mại Đông Á Plaza – chợ Đông Quang II. Thời hạn vay là 69 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ.

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

+ Toàn bộ tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất là Chợ Đông Quang II (Trung tâm TM Đông Á) thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp theo giấy phép xây dựng số 109/GPXD và số 108/GPXD do sở xây dựng – UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/11/2011. Công trình xây dựng trên là tài sản gắn liền với thửa đất số 474 tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 70 tờ bản đồ số 40 tại địa chỉ Phường 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 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-DNPGBHN

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

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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	842.000.000.000		6.594.335.007	18.845.305.667	867.439.640.674
- Tăng vốn trong năm trước					
- Lãi trong năm trước				43.315.814.732	43.315.814.732
- Tăng khác					
- Trích lập các quỹ					
- Giảm vốn trong năm trước					
- Lỗ trong năm trước					
- Cổ tức					
- Giảm khác					
Số dư đầu năm nay	842.000.000.000	-	6.594.335.007	62.161.120.399	910.755.455.406
- Tăng vốn trong năm nay					
- Lãi trong năm nay				3.797.166.303	3.797.166.303
- Tăng khác					
- Trích lập các quỹ					
- Giảm vốn trong năm nay					
- Lỗ trong năm nay					
- Cổ tức					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm nay	842.000.000.000	-	6.594.335.007	65.958.286.702	914.552.621.709

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
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%
Cộng	842.000.000.000	100%	842.000.000.000	100%

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

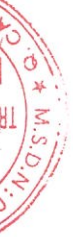
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	842.000.000.000	842.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	842.000.000.000	842.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối năm	842.000.000.000	842.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	84.200.000	84.200.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	84.200.000	84.200.000
+ Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	84.200.000	84.200.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84.200.000	84.200.000
+ Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP	-	-

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6.594.335.007	6.594.335.007
23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	47.346.798.826	47.346.798.826
Doanh thu bán hàng	47.346.798.826	47.346.798.826
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.664.871.455	25.664.871.455
24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	41.732.738.748	41.732.738.748
Giá vốn hàng hóa đã bán	41.732.738.748	41.732.738.748
Giá vốn cung cấp dịch vụ	25.428.903.003	25.428.903.003



25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	
Cộng	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.316.232.346
Lãi đầu tư trái phiếu	1.761.080.123
Lãi đầu tư cổ phiếu	16.998.000.000
Năm nay	23.075.312.469
Năm trước	55.041.079.334
26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	
Cộng	
Chi phí lãi vay	21.009.757.776
Trích lập/ hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-
Chi phí tài chính khác	504.701.369
Năm nay	21.009.757.776
Năm trước	19.429.966.520
27. CHI PHÍ BÁN HÀNG	
Cộng	
Chi phí nhân công	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.954.546
Chi phí khác bằng tiền	5.367.270
Năm nay	73.321.816
Năm trước	1.003.902.757
28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	
Cộng	
Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	30.266.532
Chi phí nhân công	1.504.646.478
Chi phí khấu hao	25.000.008
Thuế, phí, lệ phí	16.319.775
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.200.204.825
Chi phí khác bằng tiền	40.882.375
Chi phí dự phòng	47.550.000
Năm nay	2.864.869.993
Năm trước	864.653.441
29. THU NHẬP KHÁC	
Cộng	
Thu nhập khác	8.920.373
Năm nay	8.920.373
Năm trước	366.615.405
30. CHI PHÍ KHÁC	
Cộng	
Chi phí phát thuê, hành chính	3.108.365
Chi phí khác	461.426.037
Năm nay	3.108.365
Năm trước	461.426.037

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

Nợ phải trả tài chính	
Chi phí phải trả	Công
Phải trả người bán, phải trả khác	
Vay và nợ	
175.769.902.432	189.494.009.184
2.507.057.755	16.084.204.172
1.496.123.290	285.556.493
179.773.083.477	205.863.769.849
Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
Giá trị số kế toán	

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 trong phần đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoài trừ các khoản trích 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 chịu yếu tố rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư 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	Từ 1 năm đến 5 năm	Tổng
VND	VND	VND
Tên 1 năm đến 5 năm	Tên 5 năm	Tổng

Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn	Đầu tư dài hạn
-	-
332.613.920.000	332.613.920.000
-	-
332.613.920.000	332.613.920.000
Công	Công

Số đầu năm	Số cuối năm
Đầu tư ngắn hạn	Đầu tư dài hạn
-	-
116.000.000.000	116.000.000.000
-	-
116.000.000.000	116.000.000.000
Công	Công

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luông 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).

Số cuối năm	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 năm đến 5 năm	Từ 5 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.986.299.419	11.514.177.764	-	14.500.477.183
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.514.177.764	-	-	-
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Cộng	14.500.477.183	-	-	14.500.477.183
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.811.353.555	114.957.938.354	-	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
Cộng	190.223.464.114	-	-	190.223.464.114

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:

Số cuối năm	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 năm đến 5 năm	Từ 5 năm	Tổng
Vay và nợ	17.777.216.456	157.992.685.976	10.000.000	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
Cộng	21.770.397.501	158.002.685.976	-	179.773.083.477

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. Đông Quang, Tp. Thái Nguyên

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

Số đầu năm	Vay và nợ	Phải trả người bán, phải Chi phí phải trả	Công
4.000.000.000	185.494.009.184	16.084.204.172	20.369.760.665
		285.556.493	185.494.009.184
		-	-
		16.084.204.172	205.863.769.849
		285.556.493	

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 đảo 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 riêng của Công ty cho kỳ kế toán tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

35. BẢO CẢO BỘ PHẦN

Bảo cảo bộ phần theo khu vực địa lý (Phần loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chi hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam
Bảo cảo bộ phần theo lĩnh vực kinh doanh
 Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND
Tổng
 Hoạt động cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần ra bên ngoài	47.346.798.826	47.346.798.826
Chi phí bộ phận	41.732.738.748	41.732.738.748
Kết quả kinh doanh bộ phận	5.614.060.078	5.614.060.078
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	2.938.191.809	2.938.191.809
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.675.868.269	2.675.868.269
Doanh thu hoạt động tài chính	23.075.312.469	23.075.312.469
Chi phí tài chính	21.009.757.776	21.009.757.776
Thu nhập khác	8.920.373	8.920.373
Chi phí khác	3.108.365	3.108.365
Thuế TNDN hiện hành	950.068.667	950.068.667
Lợi nhuận sau thuế	3.797.166.303	3.797.166.303

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DỮ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Chợ Mơ	Đầu tư khác của Công ty
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

b. Giao dịch với bên liên quan

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

Năm nay VND
 Bán hàng và cung cấp dịch vụ
 Công ty cổ phần Chợ Mơ
 917.994.530

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

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

c. Thu nhập HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát
Tên
Bà Trần Nữ Ngọc Anh

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

Số cuối năm	Số đầu năm
VND	VND
587.475.000	145.243.671
Công ty cổ phần Chợ Mơ	-

Ngài 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 Iao và sinh thái số 4304/KL-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên, Công ty chưa thực hiện các thủ tục về đất đai nên chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích 5 ha đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án 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 Iao và du lịch sinh thái. Hiện nay, công ty đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy mô dự án và chuyển mục đích sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật đầu tư và Luật đất đai.

38. SƠ LƯỢC SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng Cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng 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.

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng

Hà Thị Thủy Dung

Chữ tích HĐQT



Trần Nữ Ngọc Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**Phụ lục 01:****4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào công ty con	177.750.000.000	-	-	-	-	-
Công ty cổ phần du lịch dịch vụ Vân Phong	177.750.000.000	-	-	-	(*)	-
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	80.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Green Island	-	(*)	-	80.000.000.000	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	154.863.920.000	-	-	36.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Sao Kim	-	(*)	-	36.000.000.000	-	-
Công ty cổ phần chợ mơ	134.863.920.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Green Island	20.000.000.000	-	-	-	-	-
Cộng	332.613.920.000	-	-	116.000.000.000	-	-

(*) Tài ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số CP	Mệnh giá/CP	Giá ghi sổ	Số CP	Mệnh giá/CP	Giá ghi sổ
Đầu tư góp vốn vào công ty con						
Công ty cổ phần du lịch dịch vụ Vân Phong	2.250.000	10.000	177.750.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Green Island	-	-	-	8.000.000	10.000	80.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Sao Kim	-	-	-	3.600.000	10.000	36.000.000.000
Công ty cổ phần chợ mơ	1.860.192	10.000	134.863.920.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Green Island	2.000.000	10.000	20.000.000.000	-	-	-

