

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

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

Số: 11.11./2024/CV-DAH

Thái Nguyên, ngày 11 tháng 11 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

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
- Email : cbtt@mayplazahotel.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á công bố thông tin về việc: *Đính chính Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 và Đính chính Công văn đính chính Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất Quý 04 năm 2023 (Công văn số 31.01/2024/CV/DAH ngày 31/01/2024)*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 11/11/2024 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.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
CÔNG TY
TẬP ĐOÀN
KHÁCH SẠN
ĐÔNG Á
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TRẦN NỮ NGỌC ANH

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

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

--- o0o ---

Thái Nguyên, ngày 11 tháng 11 năm 2024

Số: 1111 /2024/CV/DAH

(V/v: Đình chính Báo cáo tài chính năm 2022 và đính
chính lại nội dung công văn đính chính Báo cáo tài
chính Riêng và Hợp nhất Quý 4 năm 2023)

- Kính gửi:**
- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước
 - Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
 - Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á (“Công ty”) xin gửi tới các Quý cơ quan lời chào trân trọng!

Ngày 31/03/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á đã công bố thông tin báo cáo tài chính năm 2022 trên hệ thống công bố thông tin của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán, website Công ty.

Ngày 31/01/2024, Công ty đã nộp Công văn đính chính Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 04 năm 2023 số 31.01/2024/CV/DAH (“Công văn số 31.01/2024/CV/DAH”) trên hệ thống công bố thông tin của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán, website Công ty.

Tuy nhiên, trong quá trình nộp hồ sơ, do lỗi văn thư và công tác đánh máy nên Báo cáo tài chính năm 2022 và Công văn đính chính Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 4 năm 2023 số 31.01/2024/CV/DAH của Công ty có những sai sót như sau:

1. Đối với Báo cáo tài chính năm 2022: Thiếu chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu Công ty tại trang số 05 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.
2. Đối với Công văn đính chính Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 4 năm 2023: Nội dung đính chính số 2 của Công văn đánh thiếu trang số 05.

Do đó, Công ty xin đính chính lại những sai sót nêu trên như sau:

1. Đối với Báo cáo tài chính năm 2022: Bổ sung đầy đủ chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu công ty tại trang số 05 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và gửi lại File Báo cáo tài chính năm 2022 kèm theo công văn này.
2. Đối với Công văn đính chính Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 4 năm 2023: Sửa đổi nội dung đính chính số 2 của Công văn 31.01/2024/CV/DAH như sau: “Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý 4/2023 Công ty ký thiếu chữ ký của người lập biểu tại trang số 3, trang số 4 và trang số 5”.

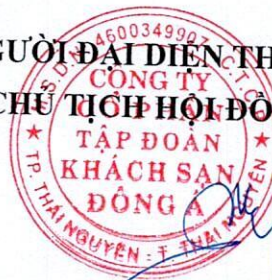
Công ty xin rút kinh nghiệm trong quá trình rà soát hồ sơ và hoàn thiện lại công tác văn thư để thực hiện các báo cáo đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật khi thực hiện công bố thông tin.

Công ty xin trân trọng cảm ơn!

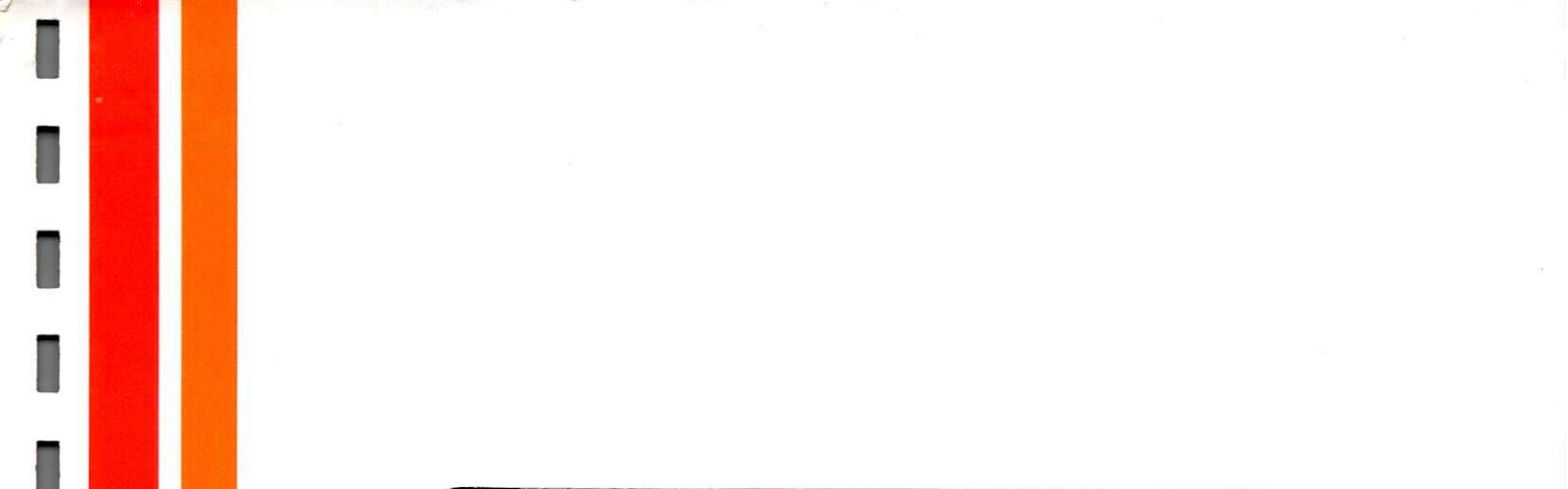
Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



TRẦN NỮ NGỌC ANH





CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (04) 37 425 888 - Fax : (04) 37 578 666

Website: <http://kiemtoanttp.com> - <http://kiemtoanttp.vn>

Email: ttp@kiemtoanttp.com

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(đã được kiểm toán)



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

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

NỘI DUNG

	<u>Trang</u>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	11 – 37

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

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 hạch 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 Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN

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 tổng hợp đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà: Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 30/06/2022)
Ông: Phạm Huy Thành	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 29/06/2022)
Ông: Trần Minh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông: Lê Trường Giang	Thành viên HĐQT

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Trần Nữ Ngọc Anh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 30/06/2022)
Ông: Nguyễn Khánh Hy	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 30/06/2022)
Ông: Nguyễn Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Nguyễn Trường Sơn	Trưởng BKS
Bà: Lê Thị Nguyệt	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/06/2022)
Bà: Lê Hải Yến	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/06/2022)
Bà: Triệu Tú Linh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/06/2022)
Bà: Đào Thị Lê Thanh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/06/2022)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong quá trình lập báo cáo tài chính tổng hợp, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp, chúng tôi khẳng định rằng 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 tổng hợp 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 sổ kế toán được lưu giữ để phản 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 tổng hợp 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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

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 28 tháng 03 năm 2023

TM. Hội đồng Quản trị

Chủ tịch HĐQT



Trần Nữ Ngọc Anh



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 207/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á được lập ngày 28 tháng 03 năm 2023 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp và Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày từ trang 07 đến trang 37 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính tổng hợp.

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 ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của *Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á* tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả kinh doanh tổng hợp và các luồng lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, 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 tổng hợp.

Vấn đề nhấn mạnh

Như đã nêu ở thuyết minh số 22: Nguyên nhân doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ trong năm giảm đột biến so với năm trước: Trong năm 2022 Công ty đã cắt giảm hoạt động kinh doanh thương mại, tập trung vào lĩnh vực kinh doanh chính là dịch vụ khách sạn. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, Công ty không thúc đẩy được các hoạt động dịch vụ, thay vào đó, Công ty đã đầu tư vốn nhân rồi vào trái phiếu để tăng doanh thu tài chính.

Như đã nêu ở thuyết minh số 37: Theo kết luận kiểm tra “Dự án Đầu tư khu nghỉ dưỡng lão và sinh thái” số 4304/KL-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên, Công ty chưa thực hiện các thủ tục về đất đai nên chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích 5 ha đã giải phóng mặt bằng thuộc dự án nói trên tại xã Xuân Phúc, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Công ty đang làm việc với các cơ quan chức năng và các cá nhân liên quan để sớm hoàn thành các thủ tục này. Ngày 14/09/2021 UBND tỉnh Thái Nguyên đã ra quyết định số 2883/QĐ-UBND bổ sung kế hoạch sử dụng đất, theo đó đưa vào kế hoạch chuyển đổi đất tại dự án: Xây dựng khu nghỉ dưỡng lão và du lịch sinh thái. Hiện nay Công ty đang trình phương án trồng rừng thay thế để chuyển đổi mục đích sử dụng, khi hoàn thiện hồ sơ, thủ tục với cơ quan chức năng Công ty sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên



Lê Phương Anh

Nguyễn Hà Phương

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0739-2023-133-1*

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
số 4033-2023-133-1*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
100	A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		278.407.816.519	204.400.953.185
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.811.353.555	5.845.552.532
111	1. Tiền		1.811.353.555	5.845.552.532
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		262.591.558.187	185.835.677.034
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	112.049.805.997	185.835.677.034
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	74.179.447.628	-
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	73.454.172.205	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.908.132.357	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.270.569.744	-
141	1. Hàng tồn kho		1.270.569.744	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.734.335.033	12.719.723.619
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10a	155.035.508	95.463.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		12.579.299.525	12.624.260.619
200	B - TÀI SẢN DÀI HẠN		883.691.651.320	921.959.366.787
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		730.950.147.043	491.531.428.841
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	724.270.484.877	484.799.484.829
222	- Nguyên giá		842.579.854.631	582.039.329.985
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(118.309.369.754)	(97.239.845.156)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	6.679.662.166	6.731.944.012
228	- Nguyên giá		9.621.110.018	9.577.360.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.941.447.852)	(2.845.415.988)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	155.899.295	232.971.545.455
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		155.899.295	232.971.545.455
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	116.000.000.000	183.127.670.643
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	60.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		80.000.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.000.000.000	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	(20.872.329.357)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	144.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		36.585.604.982	14.328.721.848
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10b	36.585.604.982	14.328.721.848
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.162.099.467.839	1.126.360.319.972

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
300	C - NỢ PHẢI TRẢ		251.344.012.433	258.920.679.298
310	I. Nợ ngắn hạn		34.850.003.249	59.665.402.806
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	14.404.533.557	17.056.997.318
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	15.000.000	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	10.946.979.861	6.532.108.325
314	4. Phải trả người lao động		251.111.584	46.147.583
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17a	285.556.493	6.186.395.765
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20a	156.163.635	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.679.670.615	10.457.639.861
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19a	4.000.000.000	16.275.126.450
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.110.987.504	3.110.987.504
330	II. Nợ dài hạn		216.494.009.184	199.255.276.492
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17b	-	6.483.278.744
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20b	31.000.000.000	-
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19b	185.494.009.184	192.771.997.748
400	D - VỐN CHỦ SỞ HỮU		910.755.455.406	867.439.640.674
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	910.755.455.406	867.439.640.674
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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		62.161.120.399	18.845.305.667
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		18.845.305.667	(18.470.372.230)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		43.315.814.732	37.315.677.897
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN			1.162.099.467.839	1.126.360.319.972

Thái Nguyên, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT


Nguyễn Thị Thanh


Nguyễn Thị Thanh


Trần Nữ Ngọc Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Đơn vị tính: VND Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	25.664.871.455	687.119.222.042
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		25.664.871.455	687.119.222.042
11	4. Giá vốn hàng bán	23	25.428.903.003	604.578.060.361
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		235.968.452	82.541.161.681
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	55.041.079.334	913.535.970
22	7. Chi phí tài chính	25	(937.661.468)	31.212.526.909
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		19.429.966.520	19.545.056.101
25	8. Chi phí bán hàng	26	1.003.902.757	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	864.653.441	979.442.252
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		54.346.153.056	51.262.728.490
31	11. Thu nhập khác	28	366.615.405	16.157.400
32	12. Chi phí khác	29	461.426.037	4.628.407.284
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(94.810.632)	(4.612.249.884)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		54.251.342.424	46.650.478.606
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	10.935.527.692	9.334.800.709
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		43.315.814.732	37.315.677.897
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	514,44	806,74

Thái Nguyên, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh



Trần Nữ Ngọc Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	54.251.342.424	46.650.478.606
	2. Điều chỉnh cho các khoản	(35.317.885.709)	48.023.982.654
02	- Khấu hao tài sản cố định	21.165.556.462	17.724.991.715
03	- Các khoản dự phòng	(20.872.329.357)	11.667.470.808
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(55.041.079.334)	(913.535.970)
06	- Chi phí lãi vay	19.429.966.520	19.545.056.101
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	18.933.456.715	94.674.461.260
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	(348.615.497)	(190.364.256.510)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1.270.569.744)	
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	19.894.643.263	18.838.027.909
13	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	(22.316.455.642)	879.273.358
14	- Tiền lãi vay đã trả	(31.814.084.536)	(19.237.573.167)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(6.469.604.790)	(8.405.775.663)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(23.391.230.231)	(103.615.842.813)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(27.768.628.504)	(206.728.821.317)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác		2.527.272.727
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(171.590.372.205)	(144.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	242.136.200.000	
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(116.000.000.000)	
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	60.000.000.000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	52.132.946.977	6.138.710
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	38.910.146.268	(348.195.409.880)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		500.000.000.000
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	-	144.176.593.125
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(19.553.115.014)	(187.236.669.645)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(19.553.115.014)	456.939.923.480
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(4.034.198.977)	5.128.670.787
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5.845.552.532	716.881.745
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	1.811.353.555	5.845.552.532

Thái Nguyên, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh

Trần Nữ Ngọc Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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: 26 người

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là:

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

- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Đại lý du lịch.

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của



khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

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

2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.8. Tài sản cố định,

2.8.1. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định

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

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

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

2.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.10. Chi phí trả trước

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

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

2.11. Các khoản nợ phải trả

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

2.12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.13. Chi phí đi vay

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

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

2.14. Chi phí phải trả

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

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

2.15. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, 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 31/12/2022.

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.

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 tổng hợp

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	1.244.524.075	590.259.220
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	566.829.480	5.255.293.312
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	1.811.353.555	5.845.552.532

4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(Chi tiết tại phụ lục số 01)

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	112.049.805.997	185.835.677.034
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam	87.396.876.888	99.791.676.888
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	12.334.628.391	6.194.706.296
Công ty cổ phần thép Sài Gòn	8.562.802.802	36.869.373.159
Các đối tượng khác	3.755.497.916	42.979.920.691
Cộng	112.049.805.997	185.835.677.034

Phải thu khách hàng là các bên liên quan

(Chi tiết tại thuyết minh số 36)

6.194.706.296

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	74.179.447.628	-
Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest (*)	39.800.000.000	-
Công ty cổ phần PJACA Group (**)	33.315.592.548	-
Các đối tượng khác	1.063.855.080	-
Cộng	74.179.447.628	-

(*) 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.

(**) Đây là khoản ứng trước tiền mua thép mạ màu cho Công ty cổ phần PJACA Group theo hợp đồng số 041001/HĐKT/2021/PJACA-DONG A ngày 04 tháng 10 năm 2021.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty TNHH Du lịch	13.636.900.000			
Khách sạn Đông Á (1)				
Ông Nguyễn Đức Mạnh (2)	59.817.272.205		-	
Cộng	73.454.172.205	-	-	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY (Tiếp theo)

(1) Cho Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á vay theo Hợp đồng vay tài sản số 02122022/HD/CM-SK, Số tiền cho vay: 13.636.900.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 30/12/2022 đến ngày 31/12/2023, lãi suất: 8%/năm, mục đích vay: phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

(2) Cho cá nhân ông Nguyễn Đức Mạnh vay theo Hợp đồng vay tại sản số 19122022 ngày 19/12/2022, Số tiền đồng ý cho vay: 67.066.472.205 đồng, thời hạn vay: Từ ngày 19/12/2022 đến ngày 19/12/2023, lãi suất cho vay: 8%/năm, mục đích vay: phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	2.908.132.357	-	-	-
Phải thu khác	2.908.132.357	-	-	-
Dư nợ tài khoản 3388	-	-	-	-
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	2.908.132.357	-	-	-

Chi tiết khoản phải thu khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest	2.669.212.480	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Kim Lan	238.919.877	-
Các đối tượng khác	-	-
Cộng	2.908.132.357	-

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.184.842.438	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	85.727.306	-	-	-
Cộng	1.270.569.744	-	-	-

- 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
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	155.035.508	95.463.000
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	80.173.508	-
- Chi phí bảo hiểm	74.862.000	-
- Các khoản khác	-	95.463.000
b. Dài hạn	36.585.604.982	14.328.721.848
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.849.973.016	-
- Chi phí thuê đất	13.692.021.966	14.327.353.405
- Các khoản khác	43.610.000	1.368.443
Cộng	36.740.640.490	14.424.184.848

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

(Chi tiết phụ lục 02)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

(Chi tiết phụ lục 03)

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
Xây dựng cơ bản dở dang	155.899.295	232.971.545.455
- <i>Cải tạo khu nghỉ dưỡng lão và khu sinh thái</i>		62.500.000.000
- <i>Dự án nâng cấp sửa chữa Đông Á Plaza</i>	155.899.295	170.471.545.455
Cộng	155.899.295	232.971.545.455

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty cổ phần Quốc Bảo Vạn Ninh	13.747.585.250	13.747.585.250	15.000.000.000	15.000.000.000
Các đối tượng khác	656.948.307	656.948.307	2.056.997.318	2.056.997.318
Cộng	14.404.533.557	14.404.533.557	17.056.997.318	17.056.997.318

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	15.000.000	-
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	
Các đối tượng khác	5.000.000	
Cộng	15.000.000	-

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 năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	6.481.056.959	10.935.527.692	6.469.604.790		10.946.979.861
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	51.051.366	429.095.733	480.147.099		-
Cộng	-	6.532.108.325	11.364.623.425	6.949.751.889	-	10.946.979.861

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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	285.556.493	6.186.395.765
- Lãi vay	285.556.493	6.186.395.765
b. Dài hạn	-	6.483.278.744
- Lãi vay		6.483.278.744
Cộng	285.556.493	12.669.674.509

18. PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	1.679.670.615	10.457.639.861
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	108.000.000	8.380.735.447
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.571.670.615	2.076.904.414
Cộng	1.679.670.615	10.457.639.861

Chi tiết phải trả, phải nộp khác	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	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	856.870.615	1.362.104.414
Cộng	1.571.670.615	2.076.904.414

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH
 (Chi tiết tại phụ lục 04)

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	156.163.635	-
- Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh	156.163.635	
- Khác		
b. Dài hạn	31.000.000.000	-
- Doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh	31.000.000.000	
- Khác		
Cộng	31.156.163.635	-

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu
 (Chi tiết tại phụ lục 05)

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 VND	Năm 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	342.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		500.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ 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
- 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 năm 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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng		676.704.414.041
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.664.871.455	10.414.808.001
Cộng	25.664.871.455	687.119.222.042

Nguyên nhân doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ trong năm giảm đột biến so với năm trước: Trong năm 2022 Công ty đã cắt giảm hoạt động kinh doanh thương mại, tập trung vào lĩnh vực kinh doanh chính là dịch vụ khách sạn. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, Công ty không thúc đẩy được các hoạt động dịch vụ, thay vào đó, Công ty đã đầu tư vốn nhân rồi vào trái phiếu để tăng doanh thu tài chính.

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán		580.440.375.791
Giá vốn cung cấp dịch vụ	25.428.903.003	24.137.684.570
Cộng	25.428.903.003	604.578.060.361

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	793.446.826	6.138.710
Lãi đầu tư trái phiếu	54.247.632.508	907.397.260
Chi phí tài chính khác		
Cộng	55.041.079.334	913.535.970

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	19.429.966.520	19.545.056.101
Trích lập/ hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(20.872.329.357)	11.667.470.808
Chi phí tài chính khác	504.701.369	-
Cộng	(937.661.468)	31.212.526.909

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC		
Chi phí nhân công	1.003.902.757	
Cộng	1.003.902.757	-

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	16.140.713	15.214.239
Chi phí nhân công	342.370.199	575.520.460
Chi phí khấu hao		61.998.332
Thuế, phí, lệ phí	3.600.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	467.398.933	243.615.674
Chi phí khác bằng tiền	35.143.596	80.093.547
Cộng	864.653.441	979.442.252

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi thanh lý tài sản cố định		
Thu nhập khác	366.615.405	16.157.400
Cộng	366.615.405	16.157.400

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ thanh lý tài sản cố định		708.526.653
Chi phí phạt thuế, hành chính	461.426.037	3.844.657.884
Chi phí khác		75.222.747
Cộng	461.426.037	4.628.407.284

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	54.251.342.424	46.650.478.606
Các khoản điều chỉnh tăng	426.296.037	3.340.085.329
- Chi phí không hợp lệ	426.296.037	3.340.085.329
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(17.585.279.141)
- Thu nhập không chịu thuế		(17.585.279.141)
Thu nhập chịu thuế TNDN	54.677.638.461	32.405.284.794
Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)	10.935.527.692	6.481.056.959

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	43.315.814.732	37.315.677.897
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	43.315.814.732	37.315.677.897
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	84.200.000	46.254.794
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	514,44	806,74

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên, vật liệu	2.230.199.458	15.214.239
Chi phí nhân công	1.346.272.956	575.520.460
Chi phí khấu hao	21.184.041.819	17.724.991.715
Thuế, phí, lệ phí	3.600.000	3.000.000
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.513.504.402	124.899.217.819
Chi phí khác bằng tiền	38.138.566	80.643.547
Cộng	27.315.757.201	143.298.587.780

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 năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.811.353.555		5.845.552.532	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	114.957.938.354	-	185.835.677.034	-
Các khoản cho vay	73.454.172.205		-	
Đầu tư dài hạn	116.000.000.000	-	60.000.000.000	(20.872.329.357)
Cộng	306.223.464.114	-	251.681.229.566	(20.872.329.357)

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ kế toán	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	189.494.009.184	209.047.124.198
Phải trả người bán, phải trả khác	16.084.204.172	27.514.637.179
Chi phí phải trả	285.556.493	12.669.674.509
Cộng	205.863.769.849	249.231.435.886

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
Số cuối năm				
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		116.000.000.000		
Cộng	-	116.000.000.000	-	-
Số đầu năm				
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		60.000.000.000		60.000.000.000
Cộng	-	60.000.000.000	-	60.000.000.000

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

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

Rủi ro về lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

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 tổng hợp

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
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
Cộng	190.223.464.114	-	-	190.223.464.114
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.845.552.532			5.845.552.532
Phải thu khách hàng, phải thu khác	185.835.677.034	-		185.835.677.034
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Cộng	191.681.229.566	-	-	191.681.229.566

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	4.000.000.000	185.494.009.184		189.494.009.184
Phải trả người bán, phải trả khác	16.084.204.172	-		16.084.204.172
Chi phí phải trả	285.556.493	-		285.556.493
Cộng	20.369.760.665	185.494.009.184	-	205.863.769.849
Số đầu năm				
Vay và nợ	16.275.126.450	192.771.997.748		209.047.124.198
Phải trả người bán, phải trả khác	27.514.637.179	-		27.514.637.179
Chi phí phải trả	6.186.395.765	6.483.278.744		12.669.674.509
Cộng	49.976.159.394	199.255.276.492	-	249.231.435.886

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 31/12/2022

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 tổng hợp

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
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
Cộng	190.223.464.114	-	-	190.223.464.114
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.845.552.532			5.845.552.532
Phải thu khách hàng, phải thu khác	185.835.677.034	-		185.835.677.034
Các khoản cho vay	-	-		-
Cộng	191.681.229.566	-	-	191.681.229.566

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	4.000.000.000	185.494.009.184		189.494.009.184
Phải trả người bán, phải trả khác	16.084.204.172	-		16.084.204.172
Chi phí phải trả	285.556.493	-		285.556.493
Cộng	20.369.760.665	185.494.009.184	-	205.863.769.849
Số đầu năm				
Vay và nợ	16.275.126.450	192.771.997.748		209.047.124.198
Phải trả người bán, phải trả khác	27.514.637.179	-		27.514.637.179
Chi phí phải trả	6.186.395.765	6.483.278.744		12.669.674.509
Cộng	49.976.159.394	199.255.276.492	-	249.231.435.886

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 31/12/2022

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 tổng hợp

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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	25.664.871.455	25.664.871.455
Chi phí bộ phận	25.428.903.003	25.428.903.003
Kết quả kinh doanh bộ phận	235.968.452	235.968.452
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	1.868.556.198	1.868.556.198
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1.632.587.746)	(1.632.587.746)
Doanh thu hoạt động tài chính	55.041.079.334	55.041.079.334
Chi phí tài chính	(937.661.468)	(937.661.468)
Thu nhập khác	366.615.405	366.615.405
Chi phí khác	461.426.037	461.426.037
Thuế TNDN hiện hành	10.935.527.692	10.935.527.692
Lợi nhuận sau thuế	43.315.814.732	43.315.814.732

36. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ 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
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	Công ty con đến ngày 30/06/2022

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

	Năm nay VND
Doanh thu cho thuê mặt bằng	
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	6.000.000.000
Thu tiền cho thuê mặt bằng	
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	2.000.284.184

Thu nhập HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát		Năm nay VND
Tên	Chức danh	
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	51.457.440

Số dư các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	-	6.194.706.296

Vay và nợ thuê tài chính		
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	-	775.126.450

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.

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	-	-	-	60.000.000.000	-	(20.872.329.357)
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á				60.000.000.000	(*)	(20.872.329.357)
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	36.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Tài chính Sao Kim	36.000.000.000	(*)				
Cộng	116.000.000.000	-	-	60.000.000.000	-	(20.872.329.357)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư trái phiếu					
Trái phiếu CLRCH2124001			20.000.000.000	-	(*)
Trái phiếu TQSCH2131001			124.000.000.000	-	(*)
Cộng	-	-	144.000.000.000	-	-

(*) Tại 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.

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 Cổ phần Green Island	40%	Xóm Mới, Xã Thung Nai, Huyện Cao Phong, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
Công ty CP Đầu tư Tài chính Sao Kim	7,74%	Số 206 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động cấp tín dụng khác Chi tiết: Dịch vụ cầm đồ (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cho phép)

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 tổng hợp

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Phụ lục 02:**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
Nguyên giá					
Số đầu năm	518.482.875.320	61.046.834.265	159.620.400	2.350.000.000	582.039.329.985
- Mua trong năm				160.205.760	160.205.760
- Đầu tư XDCB hoàn thành	260.380.318.886				260.380.318.886
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối năm	778.863.194.206	61.046.834.265	159.620.400	2.510.205.760	842.579.854.631
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	66.609.595.542	30.353.129.220	159.620.400	117.499.994	97.239.845.156
- Khấu hao trong năm	17.511.243.968	3.499.530.634		58.749.996	21.069.524.598
- Phân loại lại	38.586.440	(43.482.271)		4.895.831	-
- Thanh lý nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số cuối năm	84.159.425.950	33.809.177.583	159.620.400	181.145.821	118.309.369.754
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	451.873.279.778	30.693.705.045	-	2.232.500.006	484.799.484.829
Tại ngày cuối năm	694.703.768.256	27.237.656.682	-	2.329.059.939	724.270.484.877

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2022 là: 468.345.978.901 VND

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2022 là: 8.489.620.400 VND

Phụ lục 03:

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	9.363.360.000	214.000.000		9.577.360.000
- Mua trong năm		43.750.018		43.750.018
- Tặng 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	2.631.415.988	214.000.000		2.845.415.988
- Khấu hao trong năm	96.031.864			96.031.864
- Tặng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số cuối năm	2.727.447.852	214.000.000	-	2.941.447.852
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	6.731.944.012	-	-	6.731.944.012
Tại ngày cuối năm	6.635.912.148	43.750.018	-	6.679.662.166

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đang cầm cố thế chấp vay tại ngày 31/12/2022 là: 6.635.912.148 VND

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang sử dụng tại 31/12/2022 là: 1.984.400.000 VND

Phụ lục 04:

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

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
Vay ngắn hạn	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	16.275.126.450	16.275.126.450	16.275.126.450
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Thái Nguyên	-	-		12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	-	-		775.126.450	775.126.450	775.126.450
Nợ dài hạn đến hạn trả	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
b. Vay dài hạn	185.494.009.184	185.494.009.184	-	7.277.988.564	192.771.997.748	192.771.997.748
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (1)	185.494.009.184	185.494.009.184		7.277.988.564	192.771.997.748	192.771.997.748
Cộng	189.494.009.184	189.494.009.184	4.000.000.000	23.553.115.014	209.047.124.198	209.047.124.198
Vay và nợ thuê tài chính các bên liên quan	-	-	-	775.126.450	775.126.450	775.126.450

(Chi tiết tại thuyết minh số 36)

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-DN/PGBHN 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-DN/PGBHN 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-DNPGBHN

- Số dư nợ dài hạn của các hợp đồng trên tại 31/12/2022 là: 189.494.009.184 VNĐ (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 4.000.000.000 đồng)

Phụ lục 05:

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	Cộng
Số dư đầu năm trước	342.000.000.000		6.594.335.007	(18.470.372.230)	330.123.962.777
- Tăng vốn trong năm trước	500.000.000.000				500.000.000.000
- Lãi trong năm trước				37.315.677.897	37.315.677.897
- 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	18.845.305.667	867.439.640.674
- Tăng vốn trong năm nay					-
- Lãi trong năm nay				43.315.814.732	43.315.814.732
- 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	62.161.120.399	910.755.455.406

