

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 Năm 2022

Thái Nguyên, tháng 01 năm 2023



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
100	A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		278.645.020.912	204.400.953.185
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.841.353.555	5.845.552.532
111	1. Tiền		1.841.353.555	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		262.561.558.187	185.835.677.034
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	112.019.805.997	185.835.677.034
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	74.179.447.628	-
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	73.454.172.205	-
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.908.132.357	-
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.270.569.744	-
141	1. Hàng tồn kho		1.270.569.744	-
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.971.539.426	12.719.723.619
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9a	392.239.901	95.463.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		12.579.299.525	12.624.260.619
200	B - TÀI SẢN DÀI HẠN		883.612.060.838	921.959.366.787
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		753.358.871.748	491.531.428.841
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	746.722.959.600	484.799.484.829
222	- Nguyên giá		864.923.868.154	582.039.329.985
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(118.200.908.554)	(97.239.845.156)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	6.635.912.148	6.731.944.012
228	- Nguyên giá		9.577.360.000	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		155.899.295	232.971.545.455
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		155.899.295	232.971.545.455
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	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		14.097.289.795	14.328.721.848
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9b	14.097.289.795	14.328.721.848
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.162.257.081.750	1.126.360.319.972

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND	
				Số đầu năm	
300	C - NỢ PHẢI TRẢ		249.671.015.046	258.920.679.298	
310	I. Nợ ngắn hạn		30.400.526.210	59.665.402.806	
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	14.404.533.557	17.056.997.318	
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		15.000.000	-	
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	9.273.982.474	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	15a	285.556.493	6.186.395.765	
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18a	156.163.635	-	
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	1.679.670.615	10.457.639.861	
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	1.223.520.348	16.275.126.450	
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.110.987.504	3.110.987.504	
330	II. Nợ dài hạn		219.270.488.836	199.255.276.492	
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	15b	-	6.483.278.744	
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18b	31.000.000.000	-	
337	3. Phải trả dài hạn khác		-	-	
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	188.270.488.836	192.771.997.748	
400	D - VỐN CHỦ SỞ HỮU		912.586.066.704	867.439.640.674	
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	912.586.066.704	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	
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-	
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		6.594.335.007	6.594.335.007	
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		63.991.731.697	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		45.146.426.030	37.315.677.897	
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN			1.162.257.081.750	1.126.360.319.972	

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 01 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
 Quý 4 năm 2022


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		14.770.534.258	375.876.190.682	25.664.871.455	687.119.222.042
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ(10 = 01 - 02)	10	19	14.770.534.258	375.876.190.682	25.664.871.455	687.119.222.042
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cấp	11	20	10.487.940.799	339.197.743.851	25.271.289.092	604.578.060.361
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.282.593.459	36.678.446.831	0	393.582.363
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	5.380.365.491	458.283.304	55.041.079.334	913.535.970
7. Chi phí tài chính	22	22	5.128.981.534	7.208.149.924	(937.661.468)	31.519.144.042
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.128.981.534	4.983.343.018	19.690.694.617	21.769.863.007
8. Chi phí bán hàng	25	23	725.065.063	-	1.003.902.757	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	320.874.464	205.535.856	864.653.441	979.442.252
10. Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		3.488.037.889	29.723.044.355	0	54.503.766.967
11. Thu nhập khác	31	25	5.039.262	-	7.208.077	2.543.430.127
12. Chi phí khác	32	26	200.304	580.121.366	102.018.709	7.089.457.264
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4.838.958	(580.121.366)	0	(94.810.632)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.492.876.847	29.142.922.989	0	54.408.956.335
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	1.098.575.369	2.191.766.684	9.262.530.305	3.715.314.115
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-

17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	2.394.301.478	26.951.156.305	0	45.146.426.030	42.694.770.105
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	28,44				

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thanh


Trần Nữ Ngọc Anh
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
 (Theo phương pháp trực tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2022	Năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	209.986.288.678	575.452.829.669
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(134.779.627.732)	(866.286.813.113)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(956.242.379)	(641.996.867)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(31.879.459.950)	(20.086.492.183)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(6.469.604.790)	(8.405.775.663)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	3.148.000.000	40.044.665.808
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(36.565.031.440)	(8.039.042.476)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.484.322.387	(287.962.624.825)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(33.118.606.350)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(179.887.000.000)	(144.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	226.070.200.000	
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.133.257
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	13.064.593.650	(143.993.866.743)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		500.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
1. Tiền thu từ đi vay	33		119.321.832.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(19.553.115.014)	(182.236.669.645)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(19.553.115.014)	437.085.162.355
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(4.004.198.977)	5.128.670.787
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.845.552.532	716.881.745
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	1.841.353.555	5.845.552.532

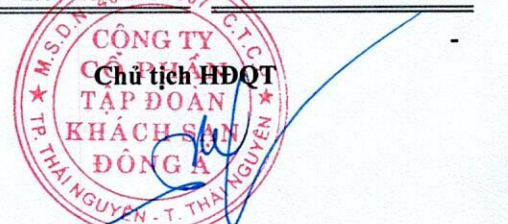
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh

Trần Nữ Ngọc Anh



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2022 đến 31/12/2022

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

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 hạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp và được đăng ký thay đổi lần thứ 22 vào ngày 31 tháng 05 năm 2021.

Vốn điều lệ của công ty là: 842.000.000.000 VND (Tám trăm bốn mươi hai tỷ đồng./.) tương đương 84.200.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Cổ phiếu của công ty có mã giao dịch là DAH và được Niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE).

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu 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.

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

2.7. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.8. Tài sản cố định

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

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

2.9. Chi phí trả trước

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

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

2.10. Các khoản nợ phải trả

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

2.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.12. Chi phí đi vay

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

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

2.13. Chi phí phải trả

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

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

2.14. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

P. C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668,
Phan Đình Phùng, P. Đồng Quang, TP. Thái Nguyên

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	1.274.524.075	590.259.220
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	566.829.480	5.255.293.312
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	1.841.353.555	5.845.552.532

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	112.019.805.997	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	12.304.628.391	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	112.019.805.997	185.835.677.034

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ 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 PJCA Group	33.315.592.548	-
Các đối tượng khác	1.063.855.080	-
Cộng	74.179.447.628	-

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	73.457.172.205	-	-	-
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	13.639.900.000	-	-	-
Nguyễn Đức Mạnh	59.817.272.205	-	-	-
Cộng	73.457.172.205	-	-	-

Đây là khoản cho vay 12 tháng với lãi suất 8%/năm

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn (*)	2.908.132.357	-	-	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ,	-	-	-	-
Phải thu khác	2.908.132.357	-	-	-
Dư nợ tài khoản 3388	-	-	-	-
Cộng	2.908.132.357	-	-	-

8. HÀNG TỒN KHO

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG ÁP. C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668,
Phan Đình Phùng, P. Đồng Quang, TP. Thái Nguyên**Thuyết minh báo cáo tài chính**Quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	392.239.901	95.463.000
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	392.239.901	95.463.000
b. Dài hạn	14.097.289.795	14.328.721.848
- Tiền thuê đất	14.097.289.795	14.328.721.848
Cộng	14.489.529.696	14.424.184.848

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH*(Chi tiết phụ lục 01)***11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH***(Chi tiết phụ lục 02)***12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN***(Chi tiết phụ lục 03)***13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty CP Quốc Bảo Vạn Ninh	13.747.585.250	13.747.585.250	15.000.000.000	15.000.000.000
Cty CP BĐS Bắc Giang	-	-	1.760.420.822	1.760.420.822
Các đối tượng khác	656.948.307	656.948.307	296.576.496	296.576.496
Cộng	14.404.533.557	14.404.533.557	17.056.997.318	17.056.997.318

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm 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 Giá trị gia tăng	-	-	5.341.723.019	5.341.723.019	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	6.481.056.959	9.262.530.305	6.469.604.790	-	9.273.982.474
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	51.051.366	429.095.733	480.147.099	-	-
Cộng	-	6.532.108.325	15.033.349.057	12.291.474.908	-	9.273.982.474

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	285.556.493	6.186.395.765
Chi phí lãi vay phải trả	285.556.493	6.186.395.765
b. Dài hạn	-	6.483.278.744
Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	-	6.483.278.744
Cộng	285.556.493	12.669.674.509

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

P. C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668,
Phan Đình Phùng, P. Đồng Quang, TP. Thái Nguyên

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

16. PHẢI TRẢ KHÁC**a. Ngắn hạn**

Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn
Các khoản phải trả, phải nộp khác
Cộng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
	1.679.670.615	10.457.639.861
	108.000.000	8.380.735.447
	1.571.670.615	2.076.904.414
	1.679.670.615	10.457.639.861

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(Chi tiết phụ lục 04)

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**a. Ngắn hạn**

- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng

b. Dài hạn

- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
	156.163.635	-
	156.163.635	-
	31.000.000.000	-
	31.000.000.000	-

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

(Chi tiết phụ lục số 05)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ	Số đầu năm VND	Tỷ lệ
Vốn góp của các cổ đông	842.000.000.000	100,0%	842.000.000.000	100,0%
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

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 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 lượng cổ phiếu đăng ký phát hành
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
+ *Cổ phiếu phổ thông*
+ *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*
+ *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
+ *Cổ phiếu phổ thông*
+ *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	84.200.000	84.200.000
	84.200.000	84.200.000
	84.200.000	84.200.000
	-	-
	84.200.000	84.200.000
	84.200.000	84.200.000

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG ÁP. C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668,
Phan Đình Phùng, P. Đồng Quang, TP. Thái Nguyên**Thuyết minh báo cáo tài chính**Quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022**20. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Doanh thu bán hàng hoá	-	370.517.546.863
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.770.534.258	5.358.643.819
Cộng	14.770.534.258	375.876.190.682

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	10.487.940.799	329.006.679.160
Giá vốn cung cấp dịch vụ		10.191.064.691
Cộng	10.487.940.799	339.197.743.851

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.380.365.491	4.584.674
Lãi bán các khoản đầu tư	-	453.698.630
Cộng	5.380.365.491	458.283.304

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Chi phí lãi vay	5.128.981.534	4.983.343.018
Dự phòng tổn thất đầu tư	-	2.224.806.906
Cộng	5.128.981.534	7.208.149.924

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Chi phí nhân viên	725.065.063	-
Cộng	725.065.063	-

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Chi phí nhân viên	78.590.928	127.526.026
Chi phí đồ dùng văn phòng	10.073.168	
Thuế, phí, lệ phí	600.000	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	217.297.009	26.882.850
Chi phí khác bằng tiền	14.313.359	51.126.980
Cộng	320.874.464	205.535.856

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bán hàng hóa		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3.492.876.847	29.142.922.989
Thu nhập chịu thuế TNDN	3.492.876.847	29.142.922.989
Chi phí thuế TNDN hiện hành (20%)	1.098.575.369	2.191.766.684

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.394.301.478	26.951.156.305
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	2.394.301.478	26.951.156.305
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	84.200.000	84.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28,44	320,08

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Chi phí nguyên, vật liệu	1.712.536.258	-
Chi phí nhân công	803.655.991	130.503.364
Chi phí khấu hao	5.535.192.165	4.390.338.718
Thuế, phí, lệ phí		-
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.236.977.308	26.882.850
Chi phí khác bằng tiền	2.994.970	51.126.980
Cộng	9.291.356.692	4.598.851.912

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Tài sản tài chính	Giá trị sổ kế toán			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.841.353.555		5.845.552.532	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	114.927.938.354	-	185.835.677.034	-
Các khoản cho vay	73.454.172.205		-	
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
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 kỳ	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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG ÁP. C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668,
Phan Đình Phùng, P. Đồng Quang, TP. Thái Nguyên**Thuyết minh báo cáo tài chính**Quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

	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).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.841.353.555			1.841.353.555
Phải thu khách hàng, phải thu khác	114.927.938.354	-		114.927.938.354
Các khoản cho vay	73.454.172.205	-		73.454.172.205
Đầu tư ngắn hạn				-
Đầu tư dài hạn				-
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	-	-		-
Đầu tư ngắn hạn				-
Đầu tư dài hạn				-
Cộng	191.681.229.566	-	-	191.681.229.566

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

P. C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668,
Phan Đình Phùng, P. Đồng Quang, TP. Thái Nguyên

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	1.223.520.348	188.270.488.836		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	17.593.281.013	188.270.488.836	-	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.

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

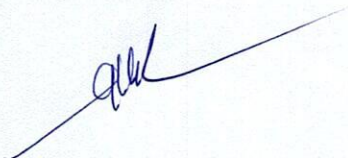
Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

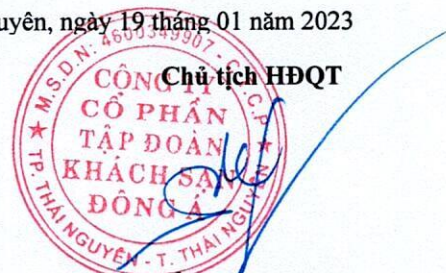
Thái Nguyên, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT





Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Thanh

Trần Nữ Ngọc Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

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

Thuyết minh báo cáo tài chính
Quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

Phụ lục 01:**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ 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	32.666.020.154		160.205.760	41.466.782	43.750.018	32.911.442.714
- Đầu tư XDCB hoàn thành	249.973.095.455					249.973.095.455
- Tăng từ nhận vốn góp						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số cuối năm	801.121.990.929	61.046.834.265	160.205.760	201.087.182	2.393.750.018	864.923.868.154
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	17.441.369.208	3.514.489.188	-	-	63.645.827	21.019.504.223
- Tăng khác						-
- Thanh lý nhượng bán						-
- Giảm khác		(58.440.825)				(58.440.825)
Số cuối năm	84.050.964.750	33.809.177.583	-	159.620.400	181.145.821	118.200.908.554
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	717.071.026.179	27.237.656.682	160.205.760	41.466.782	2.212.604.197	746.722.959.600

Phụ lục 02:

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.363.360.000	214.000.000	9.577.360.000
- Mua trong năm	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số cuối năm	9.363.360.000	214.000.000	9.577.360.000
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	-	6.635.912.148

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

P. C301, tầng 3, tòa nhà TTTM Đông Á, số 668,
Phan Đình Phùng, P. Đồng Quang, TP. Thái Nguyên

Thuyết minh báo cáo tài chính
Quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022

Phụ lục 03:**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND		VND
a. Đầu tư vào Công ty con	-	-	-	60.000.000.000	(20.872.329.357)	-
d				60.000.000.000	(20.872.329.357)	-
b) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	80.000.000.000	-	80.000.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần Green Island	80.000.000.000	-	80.000.000.000	-	-	-
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	36.000.000.000	-	36.000.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần đầu tư tài chính Sao Kim	36.000.000.000	-	36.000.000.000	-	-	-
c. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn						
Trái phiếu CLRCH2124001		-	-	20.000.000.000	-	-
Trái phiếu TQSCH2131001		-	-	124.000.000.000	-	-
Trái phiếu TQSCH2227001				-		
Cộng	116.000.000.000	-	116.000.000.000	204.000.000.000	(20.872.329.357)	-

Phụ lục số 04:

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	16.275.126.450	16.275.126.450	-	15.051.606.102	1.223.520.348	1.223.520.348
Vay ngắn hạn	13.275.126.450	13.275.126.450	-	13.275.126.450	-	-
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 (1)	775.126.450	775.126.450		775.126.450	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	3.000.000.000	3.000.000.000	-	1.776.479.652	1.223.520.348	1.223.520.348
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội	3.000.000.000	3.000.000.000	-	1.776.479.652	1.223.520.348	1.223.520.348
b. Dài hạn	192.771.997.748	192.771.997.748	-	4.501.508.912	188.270.488.836	188.270.488.836
Vay dài hạn	-	-			-	-
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (2)	192.771.997.748	192.771.997.748		4.501.508.912	188.270.488.836	188.270.488.836
Vay cá nhân dài hạn	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	209.047.124.198	209.047.124.198	-	19.553.115.014	189.494.009.184	189.494.009.184

(1) Vay Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á theo hợp đồng vay vốn số 16.2019/HĐVV ngày 23/12/2019, số 01.2020/HĐVV ngày 16/01/2020

- Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng
- Lãi suất: 2,5%/năm
- Mục đích cho vay: Tài trợ ngắn hạn hợp lý phục vụ sản xuất kinh doanh
- Biện pháp đảm bảo: Tín chấp

(2) 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-DNPGBHN ngày 26/11/2018. Số tiền hạn mức vay là 28.500.000.000 VND. Mục đích vay: Tài trợ cho chi phí nhận chuyển nhượng 5 quyền sử dụng đất của Công ty CP tập đoàn Khách sạn Đông Á. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang đứng tên Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á

- Khoản vay theo HĐTD số 106.2033/2018/HĐTD-DNPGBHN ngày 11/09/2018. Số tiền hạn mức vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích vay: Tại 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 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

Phụ lục số 05

19. 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	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 (lỗ) trong năm trước	-	-		37.315.677.897	37.315.677.897
- Tăng khác	-	-			-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
- Thù lao HĐQT, BKS	-	-		-	-
- 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				45.146.426.030	45.146.426.030
- Tăng khác					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm nay	842.000.000.000	-	6.594.335.007	63.991.731.697	912.586.066.704