

Số: 2004/2023/CV-DAH

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 04 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi:** Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam  
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

- Mã chứng khoán: DAH

- Địa chỉ: Phòng C301, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, Số 668 đường Phan Đình Phùng, tổ 07, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.

- Điện thoại liên hệ: 02083 651 967

Fax: 02083 758 468

2. Nội dung thông tin công bố:

*Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý I năm 2023 và văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Quý I năm 2023 so với cùng kỳ năm trước.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2023 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**

**Người UQ CBTT**



**Triệu Tú Linh**

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Quý 01 Năm 2023**

*Thái Nguyên, tháng 04 năm 2023*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>31/03/2023 | Số đầu năm<br>01/01/2023 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |             | <b>261.693.564.946</b>   | <b>278.407.816.519</b>   |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>3</b>    | <b>1.133.777.749</b>     | <b>1.811.353.555</b>     |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 1.133.777.749            | 1.811.353.555            |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>246.693.727.406</b>   | <b>262.591.558.187</b>   |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 4           | 102.720.965.885          | 112.049.805.997          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 5           | 41.482.305.964           | 74.179.447.628           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 6           | 99.302.652.205           | 73.454.172.205           |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    |             | 3.187.803.352            | 2.908.132.357            |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>1.386.238.055</b>     | <b>1.270.569.744</b>     |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1.386.238.055            | 1.270.569.744            |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>12.479.821.736</b>    | <b>12.734.335.033</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 9.a         | 222.533.335              | 155.035.508              |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 12.257.288.401           | 12.579.299.525           |
| <b>200</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>894.021.679.546</b>   | <b>883.846.686.828</b>   |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                     |             | -                        | -                        |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>725.230.670.644</b>   | <b>730.950.147.043</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 7           | 718.582.148.148          | 724.270.484.877          |
| 222        | - Nguyên giá                                 |             | 842.643.124.631          | 842.579.854.631          |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 |             | (124.060.976.483)        | (118.309.369.754)        |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 8           | 6.648.522.496            | 6.679.662.166            |
| 228        | - Nguyên giá                                 |             | 9.621.110.018            | 9.621.110.018            |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 |             | (2.972.587.522)          | (2.941.447.852)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>155.899.295</b>       | <b>155.899.295</b>       |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           |             | 155.899.295              | 155.899.295              |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           |             | <b>135.983.920.000</b>   | <b>116.000.000.000</b>   |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                    |             | -                        | -                        |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   |             | -                        | -                        |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 10          | 135.983.920.000          | 116.000.000.000          |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)     |             | -                        | -                        |
| 255        | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | -                        | -                        |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>32.651.189.607</b>    | <b>36.740.640.490</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 9.b         | 32.651.189.607           | 36.740.640.490           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>1.155.715.244.492</b> | <b>1.162.254.503.347</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023  
 (Tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND         |                          |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |  |             | Số cuối kỳ<br>31/03/2023 | Số đầu năm<br>01/01/2023 |
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                       |             | <b>244.163.547.562</b>   | <b>251.344.012.433</b>   |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                    |             | <b>34.953.068.380</b>    | <b>34.850.003.249</b>    |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn           | 11          | 14.090.483.511           | 14.404.533.557           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn     |             | 258.930.000              | 15.000.000               |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 12          | 11.146.040.242           | 10.946.979.861           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động               |             | 310.003.888              | 251.111.584              |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn             |             | 411.000.881              | 285.556.493              |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn     | 13a         | 150.781.819              | 156.163.635              |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                |             | 1.719.682.535            | 1.679.670.615            |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn     | 14a         | 4.000.000.000            | 4.000.000.000            |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi             |             | 2.866.145.504            | 3.110.987.504            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                    |             | <b>209.210.479.182</b>   | <b>216.494.009.184</b>   |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn      | 14b         | 27.124.999.999           | 31.000.000.000           |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                 |             | -                        | -                        |
| 338        | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn      | 13b         | 182.085.479.183          | 185.494.009.184          |
| <b>400</b> | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                    |             | <b>911.551.696.930</b>   | <b>910.755.455.406</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>15</b>   | <b>911.551.696.930</b>   | <b>910.755.455.406</b>   |
| 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            |
| 419        | 3. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp       |             | -                        | -                        |
| 420        | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu         |             | -                        | -                        |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối     |             | 62.957.361.923           | 62.161.120.399           |
| 421a       | - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước  |             | 62.161.120.399           | 18.845.305.667           |
| 421b       | - LNST chưa phân phối kỳ này             |             | 796.241.524              | 43.315.814.732           |
| 422        | 6. Nguồn vốn đầu tư XDCB                 |             | -                        | -                        |
| 429        | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát       |             | -                        | -                        |
| <b>430</b> | <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>    |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 431        | 1. Nguồn kinh phí                        |             | -                        | -                        |
| 432        | 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ     |             | -                        | -                        |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               |             | <b>1.155.715.244.492</b> | <b>1.162.099.467.839</b> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Thị Thanh

  
 Nguyễn Thị Thanh

  
 Chủ tịch HĐQT  
 Trần Nữ Ngọc Anh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**  
Quý I/2023

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND |                 |                                  |                                  |
|-------|---|-------------|------------------|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
|       |   |             | Quý I/2023       | Quý I/2022      | Lũy kế từ đầu năm đến Quý I/2023 | Lũy kế từ đầu năm đến Quý I/2022 |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                     | 16          | 6.443.962.253    | 28.426.000      | 6.443.962.253                    | 28.426.000                       |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ   |             | -                | -               | -                                | -                                |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)                |             | 6.443.962.253    | 28.426.000      | 6.443.962.253                    | 28.426.000                       |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán   | 17          | 11.761.385.200   | 4.693.769.355   | 11.761.385.200                   | 4.693.769.355                    |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)               |             | (5.317.422.947)  | (4.665.343.355) | (5.317.422.947)                  | (4.665.343.355)                  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính  | 18          | 13.069.780.639   | 33.094.785.578  | 13.069.780.639                   | 33.094.785.578                   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính  | 19          | 5.933.267.108    | 6.136.568.743   | 5.933.267.108                    | 6.136.568.743                    |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay   |             | 5.933.267.108    | 4.731.807.663   | 5.933.267.108                    | 4.731.807.663                    |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng   |             | 37.227.273       | -               | 37.227.273                       | -                                |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp   |             | 787.450.913      | 164.071.644     | 787.450.913                      | 164.071.644                      |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)} |             | 994.412.398      | 22.128.801.836  | 994.412.398                      | 22.128.801.836                   |
| 31    | 11. Thu nhập khác   |             | 889.507          | -               | 889.507                          | -                                |
| 32    | 12. Chi phí khác  |             | -                | 37.172.055      | -                                | 37.172.055                       |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)   |             | 889.507          | (37.172.055)    | 889.507                          | (37.172.055)                     |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                          |             | 995.301.905      | 22.091.629.781  | 995.301.905                      | 22.091.629.781                   |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 20          | 199.060.381      | 3.485.291.423   | 199.060.381                      | 3.485.291.423                    |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  |             | -                | -               | -                                | -                                |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)                               |             | 796.241.524      | 18.606.338.358  | 796.241.524                      | 18.606.338.358                   |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh

Chủ tịch HĐQT

Trần Nữ Ngọc Anh



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Phương pháp gián tiếp**  
**Quý I/2023**

| <b>Mã số</b> | <b>CHỈ TIÊU</b>   | <b>Lũy kế từ đầu năm đến Quý I/2023</b> | <b>Đơn vị tính: VND<br/>Lũy kế từ đầu năm đến Quý I/2022</b> |
|--------------|---|---|--|
|              | <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>   |   |  |
| 01           | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>  | <b>995.301.905</b>                      | <b>22.091.629.781</b>  |
|              | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>  | <b>(1.353.767.132)</b>                  | <b>(19.448.698.593)</b>                                      |
| 02           | - Khấu hao tài sản cố định  | 5.782.746.399                           | 7.509.518.242  |
| 03           | - Các khoản dự phòng  | -                                       | 1.404.761.080  |
| 04           | - Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | -                                       | -  |
| 05           | - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư  | (13.069.780.639)                        | (33.094.785.578)   |
| 06           | - Chi phí lãi vay   | 5.933.267.108                           | 4.731.807.663  |
| 07           | - Các khoản điều chỉnh khác   | -                                       | -  |
| 08           | <b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>              | <b>(358.465.227)</b>                    | <b>2.642.931.188</b>   |
| 09           | - (Tăng)/giảm các khoản phải thu  | 43.131.963.834                          | 48.640.477.292   |
| 10           | - (Tăng)/giảm hàng tồn kho  | (115.668.311)                           | -  |
| 11           | - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)          | (9.903.080.541)                         | 25.180.113.508   |
| 12           | - (Tăng)/giảm chi phí trả trước   | 4.021.953.056                           | 224.562.126  |
| 13           | - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh  | -                                       | -  |
| 14           | - Tiền lãi vay đã trả   | -                                       | (19.237.573.167)   |
| 15           | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | -                                       | -  |
| 16           | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | -                                       | -  |
| 17           | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh   | -                                       | -  |
| 20           | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                      | <b>36.776.702.811</b>                   | <b>57.450.510.947</b>  |
|              | <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>  |   |  |
| 21           | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH   | (63.270.000)                            | (17.157.449.295)   |
| 22           | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác                                     | -                                       | -  |
| 23           | 3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị                                      | (25.848.480.000)                        | -  |
| 24           | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                           | -                                       | -  |
| 25           | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | (55.983.920.000)                        | -  |
| 26           | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 48.000.000.000                          | -  |
| 27           | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                    | 4.956.892                               | 6.138.710  |
| 30           | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  | <b>(33.890.713.108)</b>                 | <b>(17.151.310.585)</b>                                      |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Tiếp theo)  
Quý I/2022

| Mã số  | CHỈ TIÊU   | Lũy kế từ đầu năm<br>đến Quý I/2023 | Đơn vị tính: VND<br>Lũy kế từ đầu năm<br>đến Quý I/2022 |
|--|--|-------------------------------------|---|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b> |  |                                     |   |
| 31   | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | -                                   | -   |
| 32   | 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | -                                   | -   |
| 33   | 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  | -                                   | 173.374.155.015   |
| 34   | 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | (3.408.530.001)                     | (187.236.669.645)                                       |
| 35   | 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính  | -                                   | -   |
| 36   | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | -                                   | -   |
| 40   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   | (3.408.530.001)                     | (13.862.514.630)  |
| 50   | Lưu chuyển tiền thuần trong năm  | (522.540.298)                       | 26.436.685.732  |
| 60   | Tiền và tương đương tiền đầu năm   | 1.811.353.555                       | 5.845.552.532   |
| 61   | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | -                                   | -   |
| 70   | Tiền và tương đương tiền cuối năm  | 1.288.813.257                       | 32.282.238.264  |

Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Thanh

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 04 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



  
Trần Nữ Ngọc Anh

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023*

*(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng 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 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.

Số lượng cán bộ công nhân viên: 29 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 kỳ 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.

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

|                                 | <b>Số cuối kỳ</b>    | <b>Số đầu năm</b>    |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Tiền mặt tại quỹ                | 771.134.189          | 982.972.581          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 362.643.560          | 828.380.974          |
|                                 | <b>1.133.777.749</b> | <b>1.811.353.555</b> |

**4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|   | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>         |                        |                        |
| Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á       | 11.134.628.391         | 12.334.628.391         |
| Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam            | 87.396.876.888         | 87.396.876.888         |
| CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN SMARTINVEST          | 683.064.516            | 452.064.516            |
| Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest | 2.233.200.000          | -                      |
| Các đối tượng khác                          | 1.273.196.090          | 11.866.236.202         |
|   | <b>102.720.965.885</b> | <b>112.049.805.997</b> |

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|   | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>         |                       |                       |
| Công ty TNHH tư vấn và quản lý Smart Invest (*) | 39.800.000.000        | 39.800.000.000        |
| Công ty cổ phần PJACA Group                     | -                     | 33.315.592.548        |
| Các đối tượng khác                              | 1.682.305.964         | 1.063.855.080         |
|   | <b>41.482.305.964</b> | <b>74.179.447.628</b> |

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

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|   | <b>Số cuối kỳ</b>     |                 | <b>Số đầu năm</b>     |                 |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|   | <b>Giá trị</b>        | <b>Dự phòng</b> | <b>Giá trị</b>        | <b>Dự phòng</b> |
|   | <b>VND</b>            | <b>VND</b>      | <b>VND</b>            | <b>VND</b>      |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>       |                       |                 |                       |                 |
| Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á (1) | 13.636.900.000        | -               | 13.636.900.000        | -               |
| Ông Nguyễn Đức Mạnh (2)                   | 85.665.752.205        | -               | 59.817.272.205        | -               |
|   | <b>99.302.652.205</b> | <b>-</b>        | <b>73.454.172.205</b> | <b>-</b>        |

(1) Cho Công ty TNHH Du lịch khách sạn Đông Á vay với lãi suất 8%/năm

(2) Cho ông Nguyễn Đức Mạnh vay với lãi suất 8%/năm

**7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Phụ lục số 01

### 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| Khoản mục                     | Quyền<br>sử dụng đất | Phần mềm           | Cộng                 |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                               |                      | máy tính           |                      |
|                               |                      | VND                | VND                  |
| <b>NGUYỄN GIÁ</b>             |                      |                    |                      |
| Số đầu kỳ                     | 9.363.360.000        | 257.750.018        | 9.621.110.018        |
| Số tăng trong kỳ              |                      | -                  | -                    |
| - Mua trong kỳ                |                      | -                  | -                    |
| Số giảm trong kỳ              |                      | -                  | -                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>             | <b>9.363.360.000</b> | <b>257.750.018</b> | <b>9.621.110.018</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b> |                      |                    |                      |
| Số đầu kỳ                     | 2.727.447.852        | 214.000.000        | 2.941.447.852        |
| Số tăng trong kỳ              | 24.889.668           | 6.250.002          | 31.139.670           |
| - Khấu hao trong kỳ           | 24.889.668           | 6.250.002          | 31.139.670           |
| Số giảm trong kỳ              |                      | -                  | -                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>             | <b>2.752.337.520</b> | <b>220.250.002</b> | <b>2.972.587.522</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                    |                      |
| Tại ngày đầu kỳ               | 6.635.912.148        | 43.750.018         | 6.679.662.166        |
| <b>Số cuối kỳ</b>             | <b>6.611.022.480</b> | <b>37.500.016</b>  | <b>6.648.522.496</b> |

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đang thế chấp các khoản vay tại ngày 31/03/2023: 6.579.882.810 VND

### 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                     | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                  |                       |                       |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác | 222.533.335           | 155.035.508           |
|                                     | <b>222.533.335</b>    | <b>155.035.508</b>    |
| <b>b. Dài hạn</b>                   |                       |                       |
| Trả trước tiền thuê đất             | 13.143.910.527        | 13.735.631.966        |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác  | 19.507.279.080        | 22.849.973.016        |
|                                     | <b>32.651.189.607</b> | <b>36.585.604.982</b> |

### 10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Phụ lục số 02

### 11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

|                                       | Số cuối kỳ            |                          | Số đầu năm            |                          |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                       | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ |
|                                       | VND                   | VND                      | VND                   | VND                      |
| <b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b> |                       |                          |                       |                          |
| Công ty cổ phần Quốc Bảo<br>Vạn Ninh  | 13.747.585.250        | 13.747.585.250           | 13.747.585.250        | 13.747.585.250           |
| Các nhà cung cấp khác                 | 342.898.261           | 342.898.261              | 656.948.307           | 656.948.307              |
|                                       | <b>14.090.483.511</b> | <b>14.090.483.511</b>    | <b>14.404.533.557</b> | <b>14.404.533.557</b>    |

### 12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Phụ lục số 03

### 13. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Phụ lục số 04

**14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| <b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b> | <b>150.781.819</b>    | <b>156.163.635</b>    |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng              | 150.781.819           | 156.163.635           |
| <b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b> | <b>27.124.999.999</b> | <b>31.000.000.000</b> |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng              | 27.124.999.999        | 31.000.000.000        |
|  | <b>27.275.781.818</b> | <b>31.156.163.635</b> |

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Phụ lục số 05

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

|                    | 31/03/2023             | Tỷ lệ       | 01/01/2023             | Tỷ lệ       |
|--------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|                    | VND                    | %           | VND                    | %           |
| Ông Phạm Huy Thành | 50.000.000.000         | 5,9%        | 50.000.000.000         | 5,94%       |
| Ông Trần Minh Tuấn | 75.000.000.000         | 8,9%        | 75.000.000.000         | 8,91%       |
| Các cổ đông khác   | 717.000.000.000        | 85,2%       | 717.000.000.000        | 85,2%       |
|                    | <b>842.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>842.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

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

|                           | 31/03/2023             | 01/01/2023             |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | VND                    | VND                    |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                        |                        |
| - Vốn góp đầu năm         | 842.000.000.000        | 842.000.000.000        |
| - Vốn góp tăng trong năm  |                        |                        |
| - Vốn góp giảm trong năm  | -                      | -                      |
| - <b>Vốn góp cuối năm</b> | <b>842.000.000.000</b> | <b>842.000.000.000</b> |

**d. Cổ phiếu**

|   | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành           | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng        | 84.200.000 | 84.200.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                   | 84.200.000 | 84.200.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | -          | -          |
| 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 |

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

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                         | Số cuối kỳ    | Số đầu năm    |
|-------------------------|---------------|---------------|
|                         | VND           | VND           |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 6.594.335.007 | 6.594.335.007 |

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

|  | Quý I/2023           | Quý I/2022        |
|--|----------------------|-------------------|
|  | VND                  | VND               |
| <b>a. Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b> |                      |                   |
| Doanh thu bán hàng hóa                               | -                    | -                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                           | 6.443.962.253        | 28.426.000        |
|  | <b>6.443.962.253</b> | <b>28.426.000</b> |

**17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                 | Quý I/2023            | Quý I/2022           |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                 | VND                   | VND                  |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán     |                       |                      |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 11.761.385.200        | 4.693.769.355        |
|                                 | <b>11.761.385.200</b> | <b>4.693.769.355</b> |

**18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                               | Quý I/2023            | Quý I/2022            |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền gửi                  | 196.987               | 539.003               |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia   | 1.069.583.652         | -                     |
| Lãi thanh lý các khoản đầu tư | 12.000.000.000        | -                     |
| Lãi trái phiếu                | -                     | 33.094.246.575        |
|                               | <b>13.069.780.639</b> | <b>33.094.785.578</b> |

**19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                   | Quý I/2023           | Quý I/2022           |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                   | VND                  | VND                  |
| Chi phí lãi vay, lãi phạt quá hạn | 5.933.267.108        | 4.731.807.663        |
| Dự phòng tổn thất đầu tư          |                      | 1.404.761.080        |
|                                   | <b>5.933.267.108</b> | <b>6.136.568.743</b> |

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

|  | Quý I/2023         | Quý I/2022           |
|--|--------------------|----------------------|
|  | VND                | VND                  |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>     |                    |                      |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN             | 995.301.905        | 22.091.629.781       |
| Các khoản điều chỉnh tăng                          | 2.042.055          | 2.042.055            |
| - Truy thu, phạt chậm nộp thuế và các chi phí khác | 2.042.055          | 2.042.055            |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ không được trừ             | -                  | -                    |
| - Lỗ chi nhánh quyết toán riêng                    | -                  | -                    |
| - Chi phí lãi vay không được trừ                   | -                  | -                    |
| Các khoản điều chỉnh giảm                          | -                  | (4.667.214.722)      |
| - Lãi do bút toán loại trừ tổng hợp                | -                  | -                    |
| - Thu nhập không chịu thuế                         | -                  | (4.667.214.722)      |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                            | 997.343.960        | 17.426.457.114       |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b> | <b>199.468.792</b> | <b>3.485.291.423</b> |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 04 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Trần Nữ Ngọc Anh

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính  
Quý I/2023

**Phụ lục số 01:**

**7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| Khoản mục                | Nhà cửa vật kiến trúc  | Máy móc, thiết bị     | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | TSCĐ Khác            | Cộng                   |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
|                          | VND                    | VND                   | VND                 | VND                      | VND                  | VND                    |
| Nguyên giá               |                        |                       |                     |                          |                      |                        |
| Số đầu kỳ                | 778.863.194.206        | 61.207.040.025        | -                   | 159.620.400              | 2.350.000.000        | 842.579.854.631        |
| Số tăng trong kỳ         | 63.270.000             | -                     | -                   | -                        | -                    | 63.270.000             |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | 63.270.000             | -                     | -                   | -                        | -                    | 63.270.000             |
| Số giảm trong kỳ         | -                      | -                     | -                   | -                        | -                    | -                      |
| - Góp vốn bằng tài sản   | -                      | -                     | -                   | -                        | -                    | -                      |
| - Thanh lý, nhượng bán   | -                      | -                     | -                   | -                        | -                    | -                      |
| - Giảm khác              | -                      | -                     | -                   | -                        | -                    | -                      |
| <b>Số cuối kỳ</b>        | <b>778.926.464.206</b> | <b>61.207.040.025</b> | <b>-</b>            | <b>159.620.400</b>       | <b>2.350.000.000</b> | <b>842.643.124.631</b> |
| Giá trị hao mòn          |                        |                       |                     |                          |                      |                        |
| Số đầu kỳ                | 84.159.425.950         | 33.809.177.583        | -                   | 159.620.400              | 181.145.821          | 118.309.369.754        |
| Số tăng trong kỳ         | 4.737.495.912          | 999.423.318           | -                   | -                        | 14.687.499           | 5.751.606.729          |
| - Khấu hao trong kỳ      | 4.737.495.912          | 999.423.318           | -                   | -                        | 14.687.499           | 5.751.606.729          |
| Số giảm trong kỳ         | -                      | -                     | -                   | -                        | -                    | -                      |
| - Thanh lý nhượng bán    | -                      | -                     | -                   | -                        | -                    | -                      |
| <b>Số cuối kỳ</b>        | <b>88.896.921.862</b>  | <b>34.808.600.901</b> | <b>-</b>            | <b>159.620.400</b>       | <b>195.833.320</b>   | <b>124.060.976.483</b> |
| Giá trị còn lại          |                        |                       |                     |                          |                      |                        |
| Tại ngày đầu kỳ          | 694.703.768.256        | 27.397.862.442        | -                   | -                        | 2.168.854.179        | 724.270.484.877        |
| Tại ngày cuối kỳ         | 690.029.542.344        | 26.398.439.124        | -                   | -                        | 2.154.166.680        | 718.582.148.148        |

- Giá trị của TSCĐ hữu hình đang thế chấp các khoản vay tại ngày 31/03/2023: 718.582.148.148 VND

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

Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, P. Đống Quang, TP. Thái Nguyên

Thuyết minh báo cáo tài chính  
Quý I/2023

Phụ lục số 02:

**10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|  | Số cuối kỳ            |                 | Số đầu năm            |                       |
|--|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá gốc<br>VND        |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b> |                       |                 |                       |                       |
| - Công ty Cổ phần Green Island                 | 80.000.000.000        | -               | 80.000.000.000        | 80.000.000.000        |
|  | <b>80.000.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>80.000.000.000</b> | <b>80.000.000.000</b> |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                  |                       |                 |                       |                       |
| - Công ty CP Đầu tư Tài chính Sao kim          | -                     | -               | 36.000.000.000        | 36.000.000.000        |
| - Công ty CP Chợ Mơ                            | 55.893.920.000        | -               | 55.893.920.000        | -                     |
|  | <b>55.893.920.000</b> | <b>-</b>        | <b>55.893.920.000</b> | <b>36.000.000.000</b> |

| Khoản đầu tư                   | Nơi thành lập và hoạt động   | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động sản xuất, kinh doanh chính    |  |
|--------------------------------|--|---------------|------------------------|---|--|
|                                |  |               |                        |   |  |
| - Công ty Cổ phần Green Island | Phòng 101, Tòa nhà trung tâm thương mại Đông Á, tổ 7, Phường Đống Quang, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên | 40,00%        | 40,00%                 | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Khách sạn)   |  |
| - Công ty CP Chợ Mơ            | 12/69 phố Ai Mộ, phường Bò Đè, quận Long Biên, Hà Nội  | 8,26%         | 8,26%                  | Đầu tư, kinh doanh trung tâm thương mại |  |

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

|                            | Số phải thu đầu kỳ |  | Số phải nộp đầu kỳ    |  | Số phải nộp trong kỳ |  | Số phải nộp cuối kỳ   |  |
|----------------------------|--------------------|--|-----------------------|--|----------------------|--|-----------------------|--|
|                            | VND                |  | VND                   |  | VND                  |  | VND                   |  |
| Thuế Giá trị gia tăng      | -                  |  | -                     |  | -                    |  | -                     |  |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | -                  |  | 10.946.979.861        |  | 197.878.563          |  | 11.144.858.424        |  |
| Thuế Thu nhập cá nhân      | -                  |  | -                     |  | -                    |  | -                     |  |
|                            | -                  |  | <b>10.946.979.861</b> |  | <b>197.878.563</b>   |  | <b>11.144.858.424</b> |  |

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

11/01/2023

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

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2022

**13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|  | Số đầu năm             |                        | Trong kỳ |                      | Số cuối kỳ             |                        | Đơn vị tính: VND |
|--|------------------------|------------------------|----------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng     | Giảm                 | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |                  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                 | <b>4.000.000.000</b>   | <b>4.000.000.000</b>   | -        | -                    | <b>4.000.000.000</b>   | <b>4.000.000.000</b>   |                  |
| Vay ngắn hạn                                       | -                      | -                      | -        | -                    | -                      | -                      |                  |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                             | <b>4.000.000.000</b>   | <b>4.000.000.000</b>   | -        | -                    | <b>4.000.000.000</b>   | <b>4.000.000.000</b>   |                  |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (3) | 4.000.000.000          | 4.000.000.000          | -        | -                    | 4.000.000.000          | 4.000.000.000          |                  |
| <b>b. Dài hạn</b>                                  | <b>185.494.009.184</b> | <b>185.494.009.184</b> | -        | <b>3.408.530.001</b> | <b>182.085.479.183</b> | <b>182.085.479.183</b> |                  |
| Vay dài hạn  | -                      | -                      | -        | -                    | -                      | -                      |                  |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (3) | 185.494.009.184        | 185.494.009.184        | -        | 3.408.530.001        | 182.085.479.183        | 182.085.479.183        |                  |
| Vay cá nhân dài hạn                                | -                      | -                      | -        | -                    | -                      | -                      |                  |
| <b>Tổng cộng</b>                                   | <b>189.494.009.184</b> | <b>189.494.009.184</b> | -        | <b>3.408.530.001</b> | <b>186.085.479.183</b> | <b>186.085.479.183</b> |                  |

**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

**15. 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 | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                   |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước         | 842.000.000.000        | 6.594.335.007         | 18.845.305.667                    | 867.439.640.674        |
| - Tăng vốn trong năm trước  | -                      | -                     | -                                 | -                      |
| - Lãi trong năm trước       | -                      | -                     | 43.315.814.732                    | 43.315.814.732         |
| - Tăng khác                 | -                      | -                     | -                                 | -                      |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | <b>842.000.000.000</b> | <b>6.594.335.007</b>  | <b>62.161.120.399</b>             | <b>910.755.455.406</b> |
| Số dư đầu năm nay           | 842.000.000.000        | 6.594.335.007         | 62.161.120.399                    | 910.755.455.406        |
| - Tăng vốn trong kỳ         | -                      | -                     | -                                 | -                      |
| - Lãi (lỗ) trong kỳ         | -                      | -                     | 796.241.524                       | 796.241.524            |
| - Trích lập các quỹ         | -                      | -                     | -                                 | -                      |
| - Giảm khác                 | -                      | -                     | -                                 | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>        | <b>842.000.000.000</b> | <b>6.594.335.007</b>  | <b>62.957.361.923</b>             | <b>911.551.696.930</b> |

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

|                             | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng                   |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước         | 842.000.000.000           | 6.594.335.007            | 18.845.305.667                       | 867.439.640.674        |
| - Tăng vốn trong năm trước  | -                         | -                        | -                                    | -                      |
| - Lãi trong năm trước       | -                         | -                        | 43.315.814.732                       | 43.315.814.732         |
| - Tăng khác                 | -                         | -                        | -                                    | -                      |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | <b>842.000.000.000</b>    | <b>6.594.335.007</b>     | <b>62.161.120.399</b>                | <b>910.755.455.406</b> |
| Số dư đầu năm nay           | 842.000.000.000           | 6.594.335.007            | 62.161.120.399                       | 910.755.455.406        |
| - Tăng vốn trong kỳ         | -                         | -                        | -                                    | -                      |
| - Lãi (lỗ) trong kỳ         | -                         | -                        | 796.241.524                          | 796.241.524            |
| - Trích lập các quỹ         | -                         | -                        | -                                    | -                      |
| - Giảm khác                 | -                         | -                        | -                                    | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>        | <b>842.000.000.000</b>    | <b>6.594.335.007</b>     | <b>62.957.361.923</b>                | <b>911.551.696.930</b> |



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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

--- o0o ---

Số: 20.04/2023/CV/DAH

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 04 năm 2023

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận của  
Báo cáo tài chính Quý 1.2023

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH**

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc lập công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính Quý 1/2023 biến động giảm hơn 10% so với Quý 1/2022 như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 1.2023: 797.423.342 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Quý 1.2022 : 18.606.338.358 đồng

Nguyên nhân dẫn đến chênh lệch lợi nhuận sau thuế của Quý 1/2023 so với Quý 1/2022 như sau: (ĐVT: VND)

| TT | CHỈ TIÊU                                 | Quý I/2023      | Quý I/2022      | Chênh lệch       |
|----|--|-----------------|-----------------|------------------|
| 1  | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV | (5.317.422.947) | (4.665.343.355) | (652.079.592)    |
| 2  | Doanh thu hoạt động tài chính            | 13.069.780.639  | 33.094.785.578  | (20.025.004.939) |
| 3  | Chi phí tài chính                        | 5.933.267.108   | 6.136.568.743   | (203.301.635)    |
| 4  | Chi phí thuế TNDN hiện hành              | 199.060.381     | 3.485.291.423   | (3.286.231.042)  |
| 5  | Lợi nhuận sau thuế TNDN                  | 796.241.524     | 18.606.338.358  | (17.810.096.834) |

- Doanh thu và giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 1/2023 tăng so với Quý 1/2022 lần lượt là 6.415.536.253 đồng và 7.067.615.845 đồng dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV tăng 652.079.592.

- Trong khi đó, doanh thu hoạt động tài chính Quý 1/2023 giảm 20.025.004.939 so với Quý 01/2022 và chi phí tài chính Quý 1/2023 giảm 203.301.635 so với Quý 1/2022.

- Chi phí thuế TNDN Quý 1/2023 giảm 3.286.231.042 so với Quý 1/2022. Trên đây là nguyên nhân chính làm lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 1/2023 giảm đột biến so với Quý 1/2022. Công ty cổ phần tập đoàn khách sạn Đông Á cam kết nội dung trong công văn giải trình trên đây là trung thực và chính xác.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS (b/c);
- CBTT (Website)
- Lưu HC, TCT.

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



**Trần Nữ Ngọc Anh**