

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

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

Số: 1408.1/2025/CV-DAH

Thái Nguyên, ngày 14 tháng 08 năm 2025

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, tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương Mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 47, Phường Phan Đình Phùng, Tỉnh Thái Nguyên
- Điện thoại liên hệ: 02083 651 967 Fax: 02083 758 468
- E-mail: cbtt@mayplazahotel.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á công bố thông tin về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ được soát xét năm 2025 và công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 14/08/2025 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
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Trần Nữ Ngọc Anh

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9 – 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	11 – 41

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, Phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên

BÁO CÁO NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông Á (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4600349907 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2003 và thay đổi lần thứ 24 ngày 08 tháng 07 năm 2022 (nay là Sở tài chính tỉnh Thái Nguyên).

Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á có trụ sở chính tại: Phòng C301, tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, Phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ kế toán và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Tuấn	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Lê Trường Giang	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Triệu Tú Linh	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Đào Thị Lệ Thanh	Thành viên Ban kiểm soát

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Khánh Hy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/07/2025
Ông Nguyễn Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02/01/2025
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng	

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Trần Nữ Ngọc Anh – Chủ tịch HĐQT.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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, Phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

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, Phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Theo ý kiến của người đại diện pháp luật Công ty, Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Trần Nữ Ngọc Anh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thái Nguyên, ngày 13 tháng 08 năm 2025

Số: 06052/2025/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 13 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2025 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 8.1 – “Các thông tin khác” trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, trong đó mô tả về việc Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết của dự án “Đầu tư khu nghỉ dưỡng lão và sinh thái” để có thể thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan và triển khai dự án trong tương lai.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đó vào ngày 28/08/2024.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 29/03/2025.



Nguyễn Hữu Hoàn

Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2417-2023-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		34.944.338.716	19.653.187.084
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	6.016.073.663	2.193.463.824
1. Tiền	111		6.016.073.663	2.193.463.824
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.11	7.210.800.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.210.800.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		14.022.400.336	6.062.976.790
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	2.348.263.287	1.825.026.302
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	2.565.926.303	3.653.786.762
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	9.108.210.746	584.163.726
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	988.422.157	3.491.080.856
1. Hàng tồn kho	141		988.422.157	3.491.080.856
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.706.642.560	7.905.665.614
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	488.214.195	216.569.782
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.218.428.365	7.689.095.832
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.036.866.548.014	1.067.772.165.471
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		140.597.000.000	155.997.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.4	140.597.000.000	155.997.000.000
II. Tài sản cố định	220		679.205.942.588	690.822.726.989
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	672.619.410.800	684.392.985.821
- Nguyên giá	222		849.007.112.628	848.974.112.628
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(176.387.701.828)	(164.581.126.807)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	6.586.531.788	6.429.741.168
- Nguyên giá	228		9.838.210.018	9.621.110.018
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.251.678.230)	(3.191.368.850)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.384.553.835	347.753.115
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	1.384.553.835	347.753.115
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.11	190.093.920.000	190.093.920.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		116.130.000.000	116.130.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		73.963.920.000	73.963.920.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		25.585.131.591	30.510.765.367
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	25.585.131.591	30.510.765.367
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.071.810.886.730	1.087.425.352.555
(270 = 100 + 200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		154.334.116.410	166.239.403.402
I. Nợ ngắn hạn	310		34.011.403.172	17.069.407.254
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	1.614.814.097	744.192.057
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	127.844.909	55.937.599
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	19.915.879	1.883.578.061
4. Phải trả người lao động	314		957.734.548	644.414.566
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	206.090.910	178.636.363
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	1.552.545.403	1.753.813.276
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	26.666.311.922	8.942.689.828
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.866.145.504	2.866.145.504
II. Nợ dài hạn	330		120.322.713.238	149.169.996.148
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	120.000.000	120.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	120.202.713.238	149.049.996.148
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		917.476.770.320	921.185.949.153
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	917.476.770.320	921.185.949.153
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		842.000.000.000	842.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		842.000.000.000	842.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.594.335.007	6.594.335.007
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		68.882.435.313	72.591.614.146
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		72.591.614.146	65.958.286.702
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(3.709.178.833)	6.633.327.444
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.071.810.886.730	1.087.425.352.555

Người lập biểu
Lê Nguyễn Quỳnh Ngân

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Nữ Ngọc Anh
Thái Nguyên, Việt Nam
Ngày 13 tháng 08 năm 2025



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	24.854.587.022	40.290.810.381
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		24.854.587.022	40.290.810.381
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	26.146.593.312	20.778.223.456
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(1.292.006.290)	19.512.586.925
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	13.384.104.814	556.935
7. Chi phí tài chính	22	5.4	6.963.854.594	7.700.096.304
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.963.854.594	7.700.096.304
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	743.245.936	42.674.286
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	4.092.796.147	1.416.952.703
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		292.201.847	10.353.420.567
11. Thu nhập khác	31	5.7	10.318.903	3.290.794
12. Chi phí khác	32	5.8	4.011.699.583	629.590.857
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(4.001.380.680)	(626.300.063)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(3.709.178.833)	9.727.120.504
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	-	2.071.541.107
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(3.709.178.833)	7.655.579.397
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	(44)	91
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.10	(44)	91

Người lập biểu
Lê Nguyễn Quỳnh Ngân

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Nữ Ngọc Anh
Thái Nguyên, Việt Nam
Ngày 13 tháng 08 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘCho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(3.709.178.833)	9.727.120.504
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.866.884.401	11.875.059.397
- Các khoản dự phòng	03		-	(47.550.000)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.384.104.814)	-
- Chi phí lãi vay	06		6.963.854.594	7.700.096.304
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.737.455.348	29.254.726.205
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		187.966.359	(9.867.490.090)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.502.658.699	822.655.001
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		59.739.059	(7.148.302.084)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.653.989.363	3.442.778.104
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(7.210.800.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.963.854.594)	(7.895.850.638)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(1.878.165.955)	(5.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.911.011.721)	8.603.516.498
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(250.100.000)	(1.982.193.771)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(250.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.400.000.000	187.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.707.382.376	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		21.857.282.376	(2.045.193.771)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.1	(11.123.660.816)	(8.888.608.228)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(11.123.660.816)	(8.888.608.228)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		3.822.609.839	(2.330.285.501)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.193.463.824	2.986.299.419
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		6.016.073.663	656.013.918


 Người lập biểu
 Lê Nguyễn Quỳnh Ngân


 Kế toán trưởng
 Nguyễn Thị Thanh


 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Trần Nữ Ngọc Anh
 Thái Nguyên, Việt Nam
 Ngày 13 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025*

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông Á (gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4600349907 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2003 và thay đổi lần thứ 24 ngày 08 tháng 07 năm 2022 (nay là Sở tài chính tỉnh Thái Nguyên).

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 842.000.000.000 VND, tương đương 84.200.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 90 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 37 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh dịch vụ khách sạn.

1.3. Ngành nghề kinh doanh chính

- 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 sở hữu, chủ sử dụng đất 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.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có 01 (một) Công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Văn Phong	Nha Trang	49,00%	49,00%	Du lịch khách sạn

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh. Sau đó, Ban Điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu được giao dịch trên thị trường của những công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) được xác định bằng giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước ngày bảng cân đối kế toán giữa niên độ. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh; và

Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân giá quyền di động.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào ngày cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết.

3.4. Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ tới ngày đến hạn thu hồi.

3.5. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung (nếu có), để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện

hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Khấu hao

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc thiết bị	03 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10
Tài sản cố định khác	03 – 40

Thanh lý

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và chi phí thanh lý tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

3.8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo thời gian còn lại. Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

Phần mềm máy vi tính khấu hao từ 02 – 04 năm.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và các khoản chi khác chưa hoàn thành và bàn giao. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

3.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Tiền thuê đất trả trước một lần

Tiền thuê đất trả trước một lần được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ theo thời hạn thuê đất.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Các chi phí sửa chữa công trình Khách sạn Đông Á (nay là May Plaza) phát sinh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

3.11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

3.14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều năm tài chính chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê địa điểm kinh doanh. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.15. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

3.16. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

Công ty trích lập quỹ sau:

Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phương án của Hội đồng Quản trị và được phê duyệt bởi Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán. Quỹ được sử dụng để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phương án của Hội đồng Quản trị và được phê duyệt bởi Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

3.17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê địa điểm

Doanh thu cho thuê địa điểm được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.18. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; giá trị thời gian của dòng tiền đã được chiết khấu của các khoản dự phòng; chi phí đi vay vốn; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.20. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.23. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3.24. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	3.679.493.971	303.925.765
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.336.579.692	1.889.538.059
	6.016.073.663	2.193.463.824

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trường Đại học Hà Nội	-	526.481.500
Ban Tuyên giáo Tỉnh ủy Thái Nguyên	-	197.095.000
Bệnh viện Đa khoa Trung Ương Thái Nguyên	194.050.000	194.050.000
Công ty TNHH MTV Cơ điện và vật liệu nổ 31	-	190.850.000
Trung tâm huấn luyện và thi đấu Thể dục Thể thao tỉnh Thái Nguyên	866.225.000	-
Trần Trường Giang	118.315.152	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.169.673.135	716.549.802
	2.348.263.287	1.825.026.302

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	490.752.000	1.555.200.000
Công ty TNHH Archetype Việt Nam	750.000.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Vanho	410.000.000	410.000.000
Công ty CP tư vấn kiến trúc và xây dựng Việt Á	375.000.000	375.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	540.174.303	563.586.762
	2.565.926.303	3.653.786.762

4.4. Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Vũ Mạnh Hưng (1)	57.000.000.000	60.000.000.000
Đào Huy Cường (2)	52.420.000.000	52.420.000.000
Đàm Mạnh Quân (3)	31.177.000.000	43.577.000.000
	140.597.000.000	155.997.000.000

(1) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-VMH ngày 20/12/2024; số tiền vay: 60.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo: 1.034.483 cổ phần (tương ứng 11,06% quyền biểu quyết) thuộc sở hữu của ông Vũ Mạnh Hưng tại Công ty Cổ phần Chợ Mơ. Tính đến ngày 30/06/2025 số dư tiền vay là 57.000.000.000 đồng.

(2) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-VMH ngày 20/12/2024; số tiền vay: 52.420.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo: 780.000 cổ phần (tương ứng 26% quyền biểu quyết) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản Sài Gòn Invest tại Công ty Cổ phần Du lịch Vân Phong. Tính đến ngày 30/06/2025 số dư tiền vay là 54.420.000.000 đồng.

(3) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-VMH ngày 20/12/2024; số tiền vay: 44.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo: 758.621 cổ phần (tương ứng 8,11% quyền biểu quyết) thuộc sở hữu của ông Vũ Mạnh Hưng tại Công ty Cổ phần Chợ Mơ. Tính đến ngày 30/06/2025 số dư tiền vay là 31.177.000.000 đồng.

Lãi phải thu về cho vay được trình bày tại Thuyết minh số 4.5.

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về lãi cho vay	7.260.886.164	-	584.163.726	-
Công ty TNHH Giải pháp Công nghệ Tài chính và Doanh nghiệp	1.847.324.582	-	-	-
	9.108.210.746	-	584.163.726	-

4.6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	962.533.582	-	3.490.889.038	-
Công cụ dụng cụ	25.888.575	-	191.818	-
	988.422.157	-	3.491.080.856	-

4.7. Chi phí trả trước

4.7.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	434.091.302	103.553.403
Các khoản khác	54.122.893	113.016.379
	488.214.195	216.569.782

4.7.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	13.812.551.955	18.354.297.265
Tiền thuê đất trả tiền một lần (*)	11.772.579.636	12.156.468.102
	25.585.131.591	30.510.765.367

(*) Theo hợp đồng thuê đất số 89/HĐTĐ ngày 20/8/2020 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên với diện tích thuê: 5.142,7m² với thời hạn thuê tính đến ngày 19/10/2040 tại phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên).

4.8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	9.363.360.000	257.750.018	9.621.110.018
Tăng trong kỳ	-	217.100.000	217.100.000
Số dư cuối kỳ	9.363.360.000	474.850.018	9.838.210.018
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	2.933.618.832	257.750.018	3.191.368.850
Khấu hao trong kỳ	53.306.154	7.003.226	60.309.380
Số dư cuối kỳ	2.986.924.986	264.753.244	3.251.678.230
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	6.429.741.168	-	6.429.741.168
Tại ngày cuối kỳ	6.376.435.014	210.096.774	6.586.531.788

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2025 là 6.376.435.014 VND.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2025 là 2.028.150.018 VND.

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Xây dựng cơ bản		
+) <i>Dự án khu nghỉ dưỡng lão và du lịch sinh thái Phúc Xuân</i>	8.000.000	8.000.000
- Sửa chữa lớn TSCĐ	1.376.553.835	339.753.115
	1.384.553.835	347.753.115

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	780.295.537.169	62.367.234.338	3.801.135.361	2.510.205.760	848.974.112.628
Tăng trong kỳ	-	-	33.000.000	-	33.000.000
- Mua trong kỳ	-	-	33.000.000	-	33.000.000
Số dư cuối kỳ	780.295.537.169	62.367.234.338	3.834.135.361	2.510.205.760	849.007.112.628
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	122.657.520.160	41.206.842.410	300.992.664	415.771.573	164.581.126.807
Tăng trong kỳ	9.834.140.655	1.871.888.802	49.630.566	50.914.998	11.806.575.021
- Khấu hao trong kỳ	9.834.140.655	1.871.888.802	49.630.566	50.914.998	11.806.575.021
Số dư cuối kỳ	132.491.660.815	43.078.731.212	350.623.230	466.686.571	176.387.701.828
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	657.638.017.009	21.160.391.928	3.500.142.697	2.094.434.187	684.392.985.821
Tại ngày cuối kỳ	647.803.876.354	19.288.503.126	3.483.512.131	2.043.519.189	672.619.410.800

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2025 là 413.286.544.893 VND.

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2025 là 8.520.586.160 VND.

4.11. Đầu tư tài chính

4.11.1. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Cổ phiếu						
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest	7.210.800.000	-	8.010.000.000	-	-	-
	7.210.800.000	-	8.010.000.000	-	-	-

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty nắm giữ 900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest (mã chứng khoán: AAS).

4.11.2. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
- Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong	116.130.000.000	-	(i)	116.130.000.000	-	(i)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Chợ Mơ	73.963.920.000	-	(i)	73.963.920.000	-	(i)
	190.093.920.000	-	-	190.093.920.000	-	-

Giá trị hợp lý

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để Thuyết minh trên Báo cáo tài chính giữa niên độ do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Tập đoàn Du lịch Hải Đăng	45.387.551	45.387.551	183.631.801	183.631.801
Công ty Điện lực Thái Nguyên - Chi nhánh TCT Điện lực Miền Bắc	450.000	450.000	84.535.471	84.535.471
Công ty CP Đầu tư Công nghệ Smarttech	76.800.002	76.800.002	76.800.002	76.800.002
Trần Quang Huy	341.115.217	341.115.217	974.790	974.790
Công ty CP viễn thông Central	199.999.027	199.999.027	-	-
Các đối tượng khác	951.062.300	951.062.300	398.249.993	398.249.993
	1.614.814.097	1.614.814.097	744.192.057	744.192.057

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Green Speed	-	41.199.999
Công ty CP Giải pháp Thanh toán Việt Nam	52.549.909	-
Hội Nhà báo tỉnh Quảng Ninh	53.785.000	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	21.510.000	14.737.600
	127.844.909	55.937.599

4.14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Doanh thu cho thuê nhận trước	206.090.910	178.636.363
	206.090.910	178.636.363

4.15. Phải trả khác

4.15.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Kinh phí công đoàn	92.111.548	51.013.276
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	111.000.000	135.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	1.104.000.000	1.104.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	245.433.855	463.800.000
	1.552.545.403	1.753.813.276

4.15.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	120.000.000	120.000.000
	120.000.000	120.000.000

(*) Là khoản nhận đặt cọc của các khách hàng cho thuê các địa điểm kinh doanh.

4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	2.021.244.166	2.021.244.166	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.878.165.955	-	-	1.878.165.955
Thuế thu nhập cá nhân	-	19.915.879	17.992.301	32.496.074	-	5.412.106
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	31.021.916	31.021.916	-	-
	-	19.915.879	3.948.424.338	2.084.762.156	-	1.883.578.061

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

4.17.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	8.942.689.828	8.942.689.828	28.847.282.910	11.123.660.816	26.666.311.922	26.666.311.922
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (*)	8.942.689.828	8.942.689.828	28.847.282.910	11.123.660.816	26.666.311.922	26.666.311.922
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8.942.689.828	8.942.689.828	28.847.282.910	11.123.660.816	26.666.311.922	26.666.311.922

4.17.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (*)	149.049.996.148	149.049.996.148	-	28.847.282.910	120.202.713.238	120.202.713.238
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	149.049.996.148	149.049.996.148	-	28.847.282.910	120.202.713.238	120.202.713.238

(*) Là khoản vay của các hợp đồng tín dụng sau:

- **Hợp đồng tín dụng số 106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 27/04/2016** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay để tài trợ Dự án Xây dựng Trung tâm thương mại Đông Á; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.1451/2016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 05/12/2016** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay để tài trợ Dự án Nâng cấp Khách sạn Đông Á 2 và Resort Đông Á 3; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang, toàn bộ Quyền sử dụng các khu đất thuộc khu vực Hồ Núi Cốc - Phúc Xuân - Thái Nguyên và toàn bộ tài sản là Cơ sở hạ tầng, nhà cửa gắn liền với đất của khu Đông Á Resort.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 26/11/2018** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ cho chi phí nhận chuyển nhượng 15 quyền sử dụng đất; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.2033/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 11/09/2018** và thỏa thuận cơ cấu lại khoản vay ngày 25/03/2020, gia hạn nợ tới 30/12/2030; thời hạn vay: Từ ngày 25/03/2020 đến ngày 30/12/2030; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ và tái tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.
- **Hợp đồng tín dụng số 106.1052/2020/HĐTD-DN/PGBHN ngày 10/08/2020:** thời hạn vay: 69 tháng; lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; mục đích vay tài trợ tiền thuê đất trả 1 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; biện pháp đảm bảo: Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang.

4.18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu kỳ trước	842.000.000.000	6.594.335.007	65.958.286.702	914.552.621.709
Tăng trong kỳ	-	-	7.655.579.099	7.655.579.099
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	7.655.579.099	7.655.579.099
Số dư cuối kỳ trước	842.000.000.000	6.594.335.007	73.613.865.801	922.208.200.808
Số dư đầu kỳ này	842.000.000.000	6.594.335.007	72.591.614.146	921.185.949.153
Giảm trong kỳ	-	-	(3.709.178.833)	(3.709.178.833)
- Lỗ trong kỳ	-	-	(3.709.178.833)	(3.709.178.833)
Số dư cuối kỳ này	842.000.000.000	6.594.335.007	68.882.435.313	917.476.770.320

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Vốn thực góp	Tỷ lệ	Vốn thực góp	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Trần Minh Tuấn	75.000.000.000	8,91%	75.000.000.000	8,91%
Công ty CP Đầu tư Toàn cầu HIT	150.000.000.000	17,81%	-	0,00%
Các cổ đông khác	617.000.000.000	73,28%	767.000.000.000	91,09%
	842.000.000.000	100%	842.000.000.000	100%

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

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

4.18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
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
- Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	84.200.000	84.200.000
- Cổ phiếu phổ thông	84.200.000	84.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.		

4.18.5. Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	72.591.614.146	65.958.286.702
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	(3.709.178.833)	7.655.579.099
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	68.882.435.313	73.613.865.801
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	68.882.435.313	73.613.865.801

4.19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán
Nợ khó đòi đã xử lý

Đối tượng	Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Nguyên nhân xóa sổ
Công ty TNHH Kế toán và Quản trị ACC NewStar	45.550.000	Nợ khó đòi xóa từ năm 2024
Cộng	45.550.000	

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.854.587.022	40.290.810.381
	24.854.587.022	40.290.810.381
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.4)	-	2.570.632.956

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	26.157.768.376	20.778.223.456
	26.146.593.312	20.778.223.456

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.384.104.814	556.935
	13.384.104.814	556.935

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	6.963.854.594	7.700.096.304
	6.963.854.594	7.700.096.304

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	709.933.686	2.724.735
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.753.278	37.415.029
Các khoản chi phí bán hàng khác	22.558.972	2.534.522
	743.245.936	42.674.286

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.509.531.218	917.617.845
Chi phí khấu hao TSCĐ	727.359.692	12.500.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.906.428	379.487.854
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.787.998.809	24.027.986
	4.092.796.147	1.416.952.703

5.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập khác	10.318.903	3.290.794
	10.318.903	3.290.794

5.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt thuế, hành chính	-	629.590.857
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.992.699.244	-
Các khoản khác	19.000.339	-
	4.011.699.583	629.590.857

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này hiện hành (i)	-	2.071.541.107
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	2.071.541.107

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ này được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.709.178.833)	9.727.120.504
Các điều chỉnh tăng	18.803.489	630.585.031
- Chi phí không hợp lệ	18.803.489	629.590.857
- Các khoản khác	-	994.174
Lợi nhuận tính thuế TNDN	(3.690.375.344)	10.357.705.535
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN	-	2.071.541.107
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	2.071.541.107

5.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.709.178.833)	7.655.579.397
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(3.709.178.833)	7.655.579.397
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	84.200.000	84.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(44)	91
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	(44)	91

(*) Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

5.11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.539.261.621	2.605.288.361
Chi phí nhân công	6.359.524.176	2.283.898.670
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.874.185.157	11.875.059.397
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.539.718.487	4.633.617.082
Chi phí khác bằng tiền	2.668.656.134	836.986.935
30.984.345.575	22.237.850.445	

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	11.123.660.816	8.888.608.228
11.123.660.816	8.888.608.228	

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

7.1. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Các khoản vay	146.869.025.160	157.992.685.976
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	6.016.073.663	2.193.463.824
Nợ thuần	140.852.951.497	155.799.222.152
Vốn chủ sở hữu	917.476.770.320	921.185.949.153
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,15	0,17

7.2. Các kế toán chính sách chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

7.3. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.016.073.663	2.193.463.824
Phải thu khách hàng và phải thu khác	11.456.474.033	2.409.190.028
Phải thu về cho vay	140.597.000.000	155.997.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	190.093.920.000	190.093.920.000
	348.163.467.696	350.693.573.852

	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ	146.869.025.160	157.992.685.976
Phải trả người bán và phải trả khác	3.287.359.500	2.618.005.333
	150.156.384.660	160.610.691.309

(i) Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc 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 công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

7.4. Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

7.5. Quản lý rủi ro vốn

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài

sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Sau 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.016.073.663	-	-	6.016.073.663
Phải thu khách hàng và phải thu	11.456.474.033	-	-	11.456.474.033
Phải thu về cho vay	-	140.597.000.000	-	140.597.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	190.093.920.000	190.093.920.000
	17.472.547.696	140.597.000.000	190.093.920.000	348.163.467.696
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Sau 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày cuối năm				
Các khoản vay và nợ	26.666.311.922	120.202.713.238	-	146.869.025.160
Phải trả người bán và phải trả khác	3.167.359.500	120.000.000	-	3.287.359.500
Chi phí phải trả	-	-	-	-
	29.833.671.422	120.322.713.238	-	150.156.384.660

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1. Thông tin khác

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

8.2. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

8.3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

8.4. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.4.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Trưởng Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Danh sách các thành viên quản lý chủ chốt

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Trường Giang	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Đào Thị Lê Thanh	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Triệu Tú Linh	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng
Bà Lê Thị Hải Yến	Người phụ trách quản trị Công ty
Ông Nguyễn Khánh Hy	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm từ ngày 28/07/2025
Ông Nguyễn Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm từ ngày 2/1/2025

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng trong kỳ kế toán như sau:

Thu nhập từ tiền lương	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị		356.123.214	73.711.231
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch	356.123.214	73.711.231
Ban Kiểm soát		139.197.869	-
Bà Nguyễn Thị Linh	Trưởng ban	139.197.869	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Trưởng ban	-	-
Bà Triệu Tú Linh	Thành viên	-	-
Bà Đào Thị Lê Thanh	Thành viên	-	-
		111.185.484	76.395.243
Ban Điều hành			
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng	111.185.484	53.685.067
Bà Hà Thị Thùy Dung	Kế toán trưởng	-	22.710.176
		606.506.567	150.106.474

Công ty không có phát sinh tiền thù lao trả cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng kỳ này và kỳ trước.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

8.4.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở 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 và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Vân Phong	Ninh Thuận	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển TAD Việt Nam	Hà Nội	Công ty do chủ tịch HĐQT Công ty làm Giám đốc
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	Hà Nội	Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long	Hà Nội	Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	Hà Nội	Khoản đầu tư khác của Công ty
Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Thái Bình	Hưng Yên	Công ty do thành viên HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng	-	363.600.000
	Doanh thu tiền điện, dịch vụ ăn uống	-	3.032.956
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	Doanh thu dịch vụ tổ chức hội nghị, khách sạn	-	2.204.000.000
		-	2.570.632.956

Số dư các khoản phải thu, phải trả ngắn hạn với các bên liên quan khác

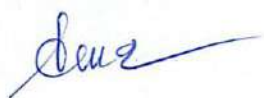
Công ty không có số dư cuối kỳ với các bên liên quan khác.

8.5. Thông tin về bộ phận

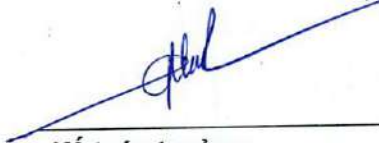
Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

8.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISG. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2024 đã được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISG.



Người lập biểu
Lê Nguyễn Quỳnh Ngân



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Nữ Ngọc Anh
Thái Nguyên, Việt Nam
Ngày 13 tháng 08 năm 2025



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

Số: 14.08/2025/CV/DAH

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế
TNDN của BCTC tổng hợp giữa niên độ được
soát xét năm 2025 so với cùng kỳ năm trước

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

--- o0o ---

Thái Nguyên, ngày 14 tháng 08 năm 2025

**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 tổng hợp giữa niên độ được soát xét năm 2025 so với cùng kỳ năm trước biến động giảm 148.45% cụ thể như sau:

- LNST của BCTC tổng hợp soát xét bán niên năm 2024: 7.655.579.397đồng
- LNST của BCTC riêng soát xét bán niên năm 2025 : (3.709.178.833)đồng
- Chênh lệch giảm: 11.364.758.230 đồng tương đương với tỷ lệ giảm 148.45% so với cùng kỳ năm trước là do:

STT	CHỈ TIÊU	06 Tháng đầu năm 2024	06 Tháng đầu năm 2025	Chênh lệch Số tiền
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	40,290,810,381	24,854,587,022	-15,436,223,359
2	Doanh thu hoạt động tài chính	556,935	13,384,104,814	13,383,547,879
3	Thu nhập khác	3,290,794	10,318,903	7,028,109
4	Giá vốn bán hàng	20,778,223,456	26,146,593,312	5,368,369,856
5	Chi phí tài chính	7,700,096,304	6,963,854,594	-736,241,710
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,416,952,703	4,092,796,147	2,675,843,444
7	Chi phí khác	629,590,857	4,011,699,583	3,382,108,726
8	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9,727,120,504	-3,709,178,833	-13,436,299,337
9	Chi phí thuế TNDN hiện hành	2,071,541,107	0	-2,071,541,107
10	Chi phí thuế TNDN hoãn lại			0
	Lợi nhuận sau thuế TNDN	7,655,579,397	-3,709,178,833	-11,364,758,230

Khoản doanh thu bán hàng giảm 15.436.223.359 đồng và chi phí giá vốn hàng bán tăng 5.368.369.856 đồng. Do đó làm giảm khoản lợi nhuận kế toán trước thuế và chi phí thuế TNDN hiện hành, dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN so với cùng kỳ năm trước giảm 11.364.758.230 đồng tương đương với tỷ lệ giảm 148.45%

Trên đây là nguyên nhân chính làm lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính tổng hợp

giữa niên độ được soát xét năm 2025 thay đổi so với cùng kỳ năm trước

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.

Người đại diện theo Pháp luật

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Nữ Ngọc Anh

Nơi nhận:

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

