



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Website: <https://iav.com.vn>

A-TT5-3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Tel: +84 247 303 3668

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

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 – 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 38

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 47, 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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 26 ngày 09 tháng 03 năm 2026 (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, tổ 47, 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 năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Lê Trường Giang	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
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

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm</u>
Bà Nguyễn Thị Hương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28/08/2025
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 năm tài chính 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 NĂM TÀI CHÍNH

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

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 47, 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 kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa 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 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.

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

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, tổ 47, 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 đính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.



Trần Nữ Ngọc Anh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thái Nguyên, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 06052/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 5 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1.5 – “Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính” trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả về việc do ảnh hưởng của thiên tai lũ lụt, gây hư hỏng nghiêm trọng các tài sản tại địa điểm Khu nghỉ dưỡng lão và khu Du lịch sinh thái xã Đại Phúc tỉnh Thái Nguyên nên Công ty đã đánh giá thiệt hại và ghi giảm tài sản cố định tương ứng theo quy định hiện hành. Dẫn đến, năm 2025 lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp là (70.726.440.728) đồng.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 7.1 – “Các thông tin khác” trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, 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 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 CN ĐKHN kiểm toán: 2417-2023-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

THIỆU SỸ MINH

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5243-2025-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		181.312.796.864	19.653.187.084
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	9.519.494.789	2.193.463.824
1. Tiền	111		9.519.494.789	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		158.827.410.321	6.062.976.790
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	2.377.702.200	1.825.026.302
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	2.908.763.071	3.653.786.762
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.4	143.997.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	9.543.945.050	584.163.726
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	975.397.128	3.491.080.856
1. Hàng tồn kho	141		975.397.128	3.491.080.856
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.779.694.626	7.905.665.614
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	198.426.017	216.569.782
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.581.268.609	7.689.095.832
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		815.226.038.975	1.067.772.165.471
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	155.997.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.4	-	155.997.000.000
II. Tài sản cố định	220		603.133.380.107	690.822.726.989
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	596.633.554.475	684.392.985.821
- Nguyên giá	222		759.473.196.494	848.974.112.628
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(162.839.642.019)	(164.581.126.807)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	6.499.825.632	6.429.741.168
- Nguyên giá	228		9.838.210.018	9.621.110.018
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.338.384.386)	(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		20.614.185.033	30.510.765.367
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	20.614.185.033	30.510.765.367
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		996.538.835.839	1.087.425.352.555


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		145.089.173.230	166.239.403.402
I. Nợ ngắn hạn	310		36.719.459.992	17.069.407.254
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	2.610.378.567	744.192.057
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	1.056.302.000	55.937.599
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	40.916.954	1.883.578.061
4. Phải trả người lao động	314		2.347.170.799	644.414.566
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	328.386.697	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	276.090.903	178.636.363
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	281.227.710	1.753.813.276
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	26.912.840.858	8.942.689.828
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.866.145.504	2.866.145.504
II. Nợ dài hạn	330		108.369.713.238	149.169.996.148
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	167.000.000	120.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	108.202.713.238	149.049.996.148
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		851.449.662.609	921.185.949.153
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.19	851.449.662.609	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		2.855.327.602	72.591.614.146
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		73.695.614.146	65.958.286.702
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(70.840.286.544)	6.633.327.444
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		996.538.835.839	1.087.425.352.555


 Người lập biểu
 Nguyễn Thị Thanh


 Kế toán trưởng
 Nguyễn Thị Thanh


 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Trần Nữ Ngọc Anh
 Thái Nguyên, Việt Nam
 Ngày 27 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	52.445.211.516	74.268.617.674
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		52.445.211.516	74.268.617.674
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	55.328.071.407	47.212.098.843
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(2.882.859.891)	27.056.518.831
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	26.432.743.459	585.208.865
7. Chi phí tài chính	22	5.4	13.470.074.889	14.999.776.932
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.468.641.534	14.999.776.932
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	2.531.213.240	104.473.057
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	5.394.099.370	3.342.845.081
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		2.154.496.069	9.194.632.626
11. Thu nhập khác	31	5.7	68.939.436	12.190.339
12. Chi phí khác	32	5.8	72.949.876.233	695.329.566
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(72.880.936.797)	(683.139.227)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(70.726.440.728)	8.511.493.399
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	-	1.878.165.955
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		(70.726.440.728)	6.633.327.444
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	(840)	79
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.10	(840)	79

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Nữ Ngọc Anh
Thái Nguyên, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆCho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(70.726.440.728)	8.511.493.399
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		23.762.773.643	23.713.956.542
- Các khoản dự phòng	03		-	(47.550.000)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		37.916.574.980	(585.208.865)
- Chi phí lãi vay	06		13.468.641.534	14.999.776.932
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.421.549.429	46.592.468.008
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.465.553.761	13.564.720.278
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.515.683.728	(1.096.799.496)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.560.889.348	(15.254.439.700)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.914.724.099	4.030.297.919
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(7.210.800.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(13.432.329.944)	(16.418.042.620)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(1.878.165.955)	(950.068.667)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		357.104.466	30.468.135.722
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		(347.679.195)	(7.800.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.400.000.000)	(156.670.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.400.000.000	673.000.000
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	142.520.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.193.737.574	1.045.139
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		29.846.058.379	(13.483.754.861)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.1	(22.877.131.880)	(17.777.216.456)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.877.131.880)	(17.777.216.456)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		7.326.030.965	(792.835.595)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.193.463.824	2.986.299.419
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		9.519.494.789	2.193.463.824


Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh


Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh




Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Nữ Ngọc Anh
Thái Nguyên, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính 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 26 ngày 09 tháng 03 năm 2026 (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 31 tháng 12 năm 2025 là 98 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 năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Do ảnh hưởng của thiên tai lũ lụt, nước dâng cao làm ngập nhà, gây hư hỏng nghiêm trọng các tài sản của Công ty tại địa điểm Khu nghỉ dưỡng lão và khu Du lịch sinh thái xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên. Công ty đã đánh giá thiệt hại, ghi giảm nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại của tài sản cố định. Chi tiết được trình bày tại các Thuyết minh 4.10 và 5.8.

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 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 Vân 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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 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 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 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 năm tài chính. 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 báo cáo tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. 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. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia 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 năm tài chính.

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 năm tài chính 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 năm tài chính. 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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán 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 hữu 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 hữu 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:

	<u>Số năm</u>
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.

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 theo 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 năm tài chính. 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 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 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. 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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
Tiền mặt	96.390.725	303.925.765
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.423.104.064	1.889.538.059
	<u>9.519.494.789</u>	<u>2.193.463.824</u>

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
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	155.825.000	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	1.357.800.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Du lịch Quốc tế Hoà Bình	361.835.400	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	502.241.800	716.549.802
	<u>2.377.702.200</u>	<u>1.825.026.302</u>

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
Công ty TNHH Serenity Holding Việt Nam	864.000.000	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	509.763.071	563.586.762
	<u>2.908.763.071</u>	<u>3.653.786.762</u>

4.4. Phải thu về cho vay

4.4.1. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vũ Mạnh Hưng (1)	57.000.000.000	-
Đào Huy Cường (2)	52.420.000.000	-
Đàm Mạnh Quân (3)	34.577.000.000	-
	143.997.000.000	-

4.4.2. Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vũ Mạnh Hưng (1)	-	60.000.000.000
Đào Huy Cường (2)	-	52.420.000.000
Đàm Mạnh Quân (3)	-	43.577.000.000
	-	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 cổ phần thuộc sở hữu của ông Vũ Mạnh Hưng tại Công ty Cổ phần Chợ Mơ. Tính đến ngày 31/12/2025 số dư tiền vay là 57.000.000.000 đồng.

(2) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-DHC 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 cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba. Tính đến ngày 31/12/2025 số dư tiền vay là 52.420.000.000 đồng.

(3) Hợp đồng vay tài sản số 12/2024/HĐVTS/DAH-DMQ ngày 20/12/2024; số tiền vay: 44.000.000.000 đồng và kèm theo phụ lục hợp đồng vay tài sản số 14072025-PL/HĐVTA/DAH-DMQ vay thêm 3.400.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; lãi suất cho vay cố định; biện pháp đảm bảo cổ phần của bên thứ ba. Tính đến ngày 31/12/2025 số dư tiền vay là 34.577.000.000 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 năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	1.000.000	-	-	-
Tạm ứng	12.459.138	-	-	-
Phải thu về lãi cho vay	8.823.169.611	-	584.163.726	-
Công ty TNHH Giải pháp Công nghệ Tài chính và Doanh nghiệp	706.008.554	-	-	-
Phải thu khác	1.307.747	-	-	-
	9.543.945.050	-	584.163.726	-

4.6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	919.576.522	-	3.490.889.038	-
Công cụ dụng cụ	25.378.421	-	191.818	-
Thành phẩm	24.132.714	-	-	-
Hàng hóa	6.309.471	-	-	-
	975.397.128	-	3.491.080.856	-

4.7. Chi phí trả trước

4.7.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	114.860.874	103.553.403
Các khoản khác	83.565.143	113.016.379
	198.426.017	216.569.782

4.7.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí khác	9.225.493.863	18.354.297.265
Tiền thuê đất trả tiền một lần (*)	11.388.691.170	12.156.468.102
	20.614.185.033	30.510.765.367

(*) Theo hợp đồng thuê đất số 89/HĐTD 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
NGUYỄN GIÁ			
Số dư đầu năm	9.363.360.000	257.750.018	9.621.110.018
Tăng trong năm	-	217.100.000	217.100.000
Số dư cuối năm	9.363.360.000	474.850.018	9.838.210.018
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	2.933.618.832	257.750.018	3.191.368.850
Khấu hao trong năm	106.612.308	40.403.228	147.015.536
Số dư cuối năm	3.040.231.140	298.153.246	3.338.384.386
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	6.429.741.168	-	6.429.741.168
Tại ngày cuối năm	6.323.128.860	176.696.772	6.499.825.632

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2025 là 6.323.128.860 VND.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2025 là 2.028.150.018 VND.

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
- 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
	<u>1.384.553.835</u>	<u>347.753.115</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

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
NGUYỄN GIÁ					
Số dư đầu năm	780.295.537.169	62.367.234.338	3.801.135.361	2.510.205.760	848.974.112.628
Tăng trong năm	-	172.645.200	33.000.000	-	205.645.200
- <i>Mua trong năm</i>	-	172.645.200	33.000.000	-	205.645.200
Giảm trong năm	89.706.561.334	-	-	-	89.706.561.334
- <i>Giảm khác (*)</i>	89.706.561.334	-	-	-	89.706.561.334
Số dư cuối năm	690.588.975.835	62.539.879.538	3.834.135.361	2.510.205.760	759.473.196.494
Số dư cuối năm					
Số dư đầu năm	122.657.520.160	41.206.842.410	300.992.664	415.771.573	164.581.126.807
Tăng trong năm	19.670.889.375	3.743.777.604	99.261.132	101.829.996	23.615.758.107
Số dư đầu năm	19.670.889.375	3.743.777.604	99.261.132	101.829.996	23.615.758.107
Khấu hao trong năm	25.357.242.895	-	-	-	25.357.242.895
- <i>Giảm khác (*)</i>	25.357.242.895	-	-	-	25.357.242.895
Số dư cuối năm	116.971.166.640	44.950.620.014	400.253.796	517.601.569	162.839.642.019
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	657.638.017.009	21.160.391.928	3.500.142.697	2.094.434.187	684.392.985.821
Tại ngày cuối năm	573.617.809.195	17.589.259.524	3.433.881.565	1.992.604.191	596.633.554.475

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2025 là 596.431.901.210 VND.

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2025 là 10.677.976.178 VND.

(*) Nguyên giá và Giá trị hao mòn lũy kế của các TSCĐ ở Khu nghỉ dưỡng lão và khu Du lịch sinh thái xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên bị hư hỏng nghiêm trọng do thiên tai lũ lụt trong năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

4.11. Đầu tư tài chính

4.11.1. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	-	9.360.000.000	-
	7.210.800.000	-	9.360.000.000	-

Tại ngày 31 tháng 12 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 năm		Số đầu năm	
	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 Văn Phong	116.130.000.000	-	(i) 116.130.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Chợ Mơ	73.963.920.000	-	(i) 73.963.920.000	-
	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 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 năm		Số đầu năm	
	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	70.064.404	70.064.404	183.631.801	183.631.801
Công ty Điện lực Thái Nguyên - Chi nhánh TCT Điện lực Miền Bắc	-	-	84.535.471	84.535.471
Công ty CP Đầu tư Công nghệ Smarttech	-	-	76.800.002	76.800.002
Hộ kinh doanh Trần Quang Huy	877.564.320	877.564.320	974.790	974.790
Vũ Thị Thuý	400.509.852	400.509.852	263.015	263.015
Các đối tượng	1.262.239.991	1.262.239.991	397.986.978	397.986.978
	2.610.378.567	2.610.378.567	744.192.057	744.192.057

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Green Speed	-	41.199.999
Các cá nhân đặt cọc tổ chức tiệc cưới	713.710.000	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	342.592.000	14.737.600
	1.056.302.000	55.937.599

4.14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu cho thuê nhận trước	276.090.903	178.636.363
	276.090.903	178.636.363

4.15. Phải trả khác

4.15.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	145.227.710	51.013.276
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	99.000.000	135.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (*)	-	1.104.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.000.000	463.800.000
	281.227.710	1.753.813.276

(*) Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/DAH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2025 kèm theo tờ trình số 08/2025/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị về việc thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát từ năm 2017-2020 sẽ không nhận thù lao.

4.15.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	167.000.000	120.000.000
	167.000.000	120.000.000

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

4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí lãi vay	36.311.590	-
Chi phí điện, mạng...	292.075.107	-
	328.386.697	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

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

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	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	-	40.916.954	130.278.660	165.783.508	-	5.412.106
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	31.221.461	31.221.461	-	-
	-	40.916.954	4.060.910.242	2.218.249.135	-	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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
4.18. Vay và nợ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
4.18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8.942.689.828	8.942.689.828	17.970.151.030	-	26.912.840.858	26.912.840.858
Vay ngắn hạn						
Nợ dài hạn đến hạn trả	8.942.689.828	8.942.689.828	17.970.151.030	-	26.912.840.858	26.912.840.858
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (*)						
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8.942.689.828	8.942.689.828	17.970.151.030	-	26.912.840.858	26.912.840.858

4.18.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (*)	149.049.996.148	149.049.996.148	-	40.847.282.910	108.202.713.238	108.202.713.238
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	149.049.996.148	149.049.996.148	-	40.847.282.910	108.202.713.238	108.202.713.238

(*) 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.

4.19. Vốn chủ sở hữu

4.19.1. 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 năm trước	842.000.000.000	6.594.335.007	65.958.286.702	914.552.621.709
Tăng trong năm	-	-	6.633.327.444	6.633.327.444
- Lợi nhuận trong năm	-	-	6.633.327.444	6.633.327.444
Số dư cuối năm trước	842.000.000.000	6.594.335.007	72.591.614.146	921.185.949.153
Số dư đầu năm nay	842.000.000.000	6.594.335.007	72.591.614.146	921.185.949.153
Tăng trong năm	-	-	1.104.000.000	-
- Tăng do giảm trích thù lao HĐQT, BKS từ các năm trước (*)	-	-	1.104.000.000	1.104.000.000
Giảm trong năm	-	-	(70.840.286.544)	(70.840.286.544)
- Lỗ trong năm	-	-	(70.726.440.728)	(70.726.440.728)
- Giảm khác	-	-	(113.845.816)	(113.845.816)
Số dư cuối năm nay	842.000.000.000	6.594.335.007	2.855.327.602	851.449.662.609

(*) Là khoản phát sinh do thù lao đã trích của HĐQT, BKS trong giai đoạn 2017 - 2020 nhưng không nhận và được trình bày chi tiết tại Thuyết minh 4.15.1.

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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%

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

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

4.19.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm 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.		

4.19.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	72.591.614.146	65.958.286.702
Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	(70.726.440.728)	6.633.327.444
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	113.845.816	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	1.104.000.000	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ	2.855.327.602	72.591.614.146
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	2.855.327.602	72.591.614.146

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

Đối tượng	Số cuối năm	
	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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	52.445.211.516	74.268.617.674
	52.445.211.516	74.268.617.674
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.4)	-	845.507.402

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	55.328.071.407	47.212.098.843
	55.328.071.407	47.212.098.843

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.432.743.459	585.208.865
	26.432.743.459	585.208.865

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	13.468.641.534	14.999.776.932
Chi phí tài chính khác	1.433.355	-
	13.470.074.889	14.999.776.932

5.5. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	1.690.696.878	27.706.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	564.539.493	37.415.029
Các khoản chi phí bán hàng khác	275.976.869	39.351.872
	2.531.213.240	104.473.057

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.810.846.794	1.954.728.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	443.503.798	387.414.190
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.134.925.591	1.000.702.530
	5.394.099.370	3.342.845.081

5.7. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	68.939.436	12.190.339
	68.939.436	12.190.339

5.8. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt thuế, hành chính	60.656.542	661.519.322
Chi phí thiệt hại do bão lũ (*)	64.349.318.439	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.985.398.488	-
Các khoản khác	554.502.764	33.810.244
	72.949.876.233	695.329.566

(*) Giá trị còn lại của TSCĐ bị hư hỏng nghiêm trọng ghi giảm được trình bày tại Thuyết minh số 4.10.

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm 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)	-	1.878.165.955
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	1.878.165.955

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(70.726.440.728)	8.511.493.399
Các điều chỉnh tăng	615.159.306	879.336.377
- Chi phí không hợp lệ	615.159.306	661.719.626
- Lãi vay không được trừ	-	217.616.751
Lợi nhuận tính thuế TNDN	(70.111.281.422)	9.390.829.776
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN	-	1.878.165.955
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	1.878.165.955
5.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận/ Lỗ kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(70.726.440.692)	6.633.327.444
Lợi nhuận/ Lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(70.726.440.692)	6.633.327.444
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	84.200.000	84.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(840)	79
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	(840)	79
(*) 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		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	20.476.610.582	5.113.240.415
Chi phí nhân công	15.022.004.309	5.465.762.927
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.777.375.155	23.713.956.542
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.406.648.004	14.809.813.248
Chi phí khác bằng tiền	1.485.722.087	94.755.882
	61.168.360.137	49.197.529.014

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	22.877.131.880	17.777.216.456
	22.877.131.880	17.777.216.456

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. 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.

7.2. Các khoản cam kết, bảo lãnh

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

7.3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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 năm tài chính 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 này.

7.4. 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.

7.4.1. 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 là cá nhân	Mối quan hệ
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Tuấn	Thành viên 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 đến hết ngày 30/12/2025
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm ngày 28/08/2025
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
Bà Trần Thanh Thảo	Người phụ trách quản trị Công ty từ ngày 31/12/2025

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 năm tài chính như sau:

Thu nhập	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
TIỀN LƯƠNG		1.403.995.818	360.249.582
Hội đồng quản trị		838.274.800	170.913.436
Bà Trần Nữ Ngọc Anh	Chủ tịch HĐQT	838.274.800	170.913.436
Ban Kiểm soát		319.557.494	-
Bà Nguyễn Thị Linh	Trưởng ban	319.557.494	-
Ông Nguyễn Trường Sơn	Trưởng ban	-	-
Bà Triệu Tú Linh	Thành viên	-	-
Bà Đào Thị Lê Thanh	Thành viên	-	-
		246.163.524	189.336.146
Ban Điều hành			
Bà Nguyễn Thị Thanh	Kế toán trưởng	246.163.524	140.163.254
Bà Hà Thị Thùy Dung	Kế toán trưởng	-	49.172.892
		1.403.995.818	360.249.582

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 năm nay và năm 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 năm tài chính, 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.

7.4.2. 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 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 năm tài chính 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	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng	-	828.362.962
	Doanh thu tiền điện, dịch vụ ăn uống	-	17.144.440
		-	845.507.402

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

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

7.5. 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.

7.6. Thông tin so sánh


Số liệu so sánh là 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 AISIC.



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh



Kê toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Nữ Ngọc Anh
Thái Nguyên, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026

