

Tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á  
BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u>                               | <u>TRANG</u> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 1 - 2        |
| BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 3 - 4        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                 | 5 - 6        |
| BẢO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 7            |
| BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT           | 8            |
| THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT        | 9 - 32       |

**BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sân Đông A (gọi tắt là “Công ty”) đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Văn Thanh | Chủ tịch   |
| Bà Nguyễn Thu Giang  | Thành viên |
| Ông Nguyễn Văn Thảo  | Thành viên |
| Ông Nguyễn Văn Đông  | Thành viên |
| Ông Nguyễn Quốc Việt | Thành viên |

**Ban Tổng Giám đốc**

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Văn Thanh | Tổng Giám đốc     |
| Bà Nguyễn Thu Giang  | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Văn Thảo  | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Văn Đông  | Phó Tổng Giám đốc |

**Người đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo hợp nhất này như sau:

Họ và tên Chức vụ

Ông Nguyễn Văn Thanh Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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;
- Nếu có 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hiệu quả cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số 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 số kế toán và báo cáo tài chính hợp nhất được lập 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 hợp nhất.

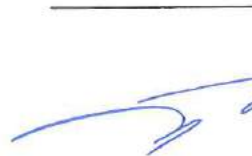
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,


**Nguyễn Văn Thanh**

**Tổng Giám đốc**

*Thái Nguyên, ngày 15 tháng 03 năm 2019*

Số: 102 /VACO/BCKT.NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN BỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 15 tháng 03 năm 2019, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối Kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là “báo cáo tài chính hợp nhất”).

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, 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 hợp nhất.

**Văn phòng Hồ Chí Minh**  
Lầu 6, tòa nhà HUD, số 159 Điện Biên Phủ  
P.15, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh  
Tel: (84-28) 3840 6618  
Fax: (84-28) 3840 6616

**Văn phòng Đồng Nai**  
Số 79 đường Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng,  
Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai  
Tel: (84-251) 382 8560  
Fax: (84-251) 382 8560

**Văn phòng Hải Phòng**  
499 Quán Toan, P. Quán Toan  
Q. Hồng Bàng, TP. Hải Phòng  
Tel: (84-225) 353 4655  
Fax: (84-225) 353 4316

Vấn đề khác

Các thông tin tài chính cho mục đích so sánh tại ngày 31/12/2017 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng, là các thông tin được tìm được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác với Báo cáo kiểm toán số 17061-HN/BCKT-AISHN phát hành ngày 30/03/2018 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Nguyễn Phương Lan

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0917-2018-156-1

Lê Xuân Thăng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0043-2016-156-1

Thầy mới và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                         | Mã số Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm<br>(Trình bày lại) |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------|-------------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGÂN HẠN</b>                     |                   |             |                               |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền           |                   | 110         | 9.868.000,942                 |
| 1. Tiền                                         | 4                 | 111         | 9.868.000,942                 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn                 |                   | 130         | 85.775,972,616                |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 5                 | 131         | 24.625,143,950                |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 6                 | 132         | 28.450.000,000                |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                       | 7                 | 136         | 32.700.828,666                |
| III. Hàng tồn kho                               | 8                 | 140         | 10.263,608,514                |
| 1. Hàng tồn kho                                 |                   | 141         | 10.263,608,514                |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác                       |                   | 150         | 248.436,237                   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 9                 | 151         | 86.466,375                    |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      |                   | 152         | 160.749,997                   |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 14                | 153         | 1.219,865                     |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |                   |             |                               |
| I. Các khoản phải thu dài hạn                   |                   | 210         | 800,000                       |
| 1. Phải thu dài hạn khác                        | 7                 | 216         | 800,000                       |
| II. Tài sản cố định                             |                   | 220         | 564.220,871,478               |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 10                | 221         | 556.526,805,603               |
| - Nguyên giá                                    |                   | 222         | 617.609,782,775               |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        |                   | 223         | (61.082,977,172)              |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 11                | 227         | 7.694,065,875                 |
| - Nguyên giá                                    |                   | 228         | 9.837,360,000                 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        |                   | 229         | (2.143,294,125)               |
| III. Tài sản dở dang dài hạn                    |                   | 240         | 19.385,795,637                |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 12                | 241         | 19.385,795,637                |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              |                   | 242         | -                             |
| IV. Tài sản dài hạn khác                        |                   | 260         | 44.555,814,579                |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 9                 | 261         | 44.532,957,027                |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               |                   | 262         | 22.857,552                    |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>      |                   | <b>270</b>  | <b>726.128,064,843</b>        |
|                                                 |                   |             | <b>721.808,016,568</b>        |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             | (Trình bày lại) |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                          |                   |                        |                        |                 |
| I. Nợ ngắn hạn                                  |                   |                        |                        |                 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311               | 23.242.155.988         | 27.554.368.717         |                 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312               | 3.000.000              | 1.030.174.306          |                 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313               | 8.889.983.182          | 7.250.646.650          |                 |
| 4. Phải trả người lao động                      | 314               | 402.884.829            | 711.171.180            |                 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315               | 454.691.734            | 495.694.940            |                 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            | 318               | 466.151.517            | 633.909.086            |                 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 319               | 4.088.028.253          | 2.793.074.912          |                 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 320               | 81.458.455.418         | 110.738.466.032        |                 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 322               | 2.660.768.423          | 2.788.473.321          |                 |
| II. Nợ dài hạn                                  |                   |                        |                        |                 |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn             | 336               | -                      | 4.430.442.385          |                 |
| 2. Phải trả dài hạn khác                        | 337               | 1.377.800.000          | 1.408.400.000          |                 |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 338               | 241.292.555.568        | 188.340.311.116        |                 |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       |                   |                        |                        |                 |
| I. Vốn chủ sở hữu                               |                   |                        |                        |                 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 410               | 361.791.589.931        | 373.632.883.923        |                 |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418               | 5.693.896.846          | 5.618.546.643          |                 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 421               | 14.097.693.085         | 26.014.337.280         |                 |
| - LNST chưa phân phối lấy kế đến cuối năm trước | 421a              | 5.071.407.353          | 2.599.129.658          |                 |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b              | 9.026.285.732          | 23.415.207.622         |                 |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>    | <b>440</b>        | <b>726.128.064.843</b> | <b>721.808.016.568</b> |                 |

Trần Thị Mai Toan  
Kế toán trưởng  
Nguyễn Văn Thanh  
Tông Giám đốc  
Thái Nguyên, ngày 15 tháng 03 năm 2019



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                           |  | Mã | Thuyết | Năm nay         | Năm trước       |
|----------------------------------------------------|--|----|--------|-----------------|-----------------|
|                                                    |  | số | minh   |                 |                 |
|                                                    |  | 2  | 3      | 4               | 5               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          |  | 01 |        | 247.973.443.976 | 246.601.545.770 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |  | 02 |        | 106.760.809     | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |  | 10 | 19     | 247.866.683.167 | 246.601.545.770 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cấp              |  | 11 | 20     | 210.153.844.124 | 194.753.707.249 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |  | 20 |        | 37.712.839.043  | 51.847.838.521  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   |  | 21 | 21     | 23.048.288      | 7.484.674       |
| 7. Chi phí tài chính                               |  | 22 | 22     | 24.968.001.668  | 25.590.211.628  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        |  | 23 |        | 24.894.668.336  | 25.507.731.354  |
| 8. Chi phí bán hàng                                |  | 25 | 23     | 730.914.244     | 809.963.047     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    |  | 26 | 23     | 3.833.534.789   | 4.159.283.350   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |  | 30 |        | 8.203.436.630   | 21.295.865.170  |
| {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}                  |  |    |        |                 |                 |
| 11. Thu nhập khác                                  |  | 31 |        | 3.886.674.313   | 13.496.403.347  |
| 12. Chi phí khác                                   |  | 32 |        | 506.761.563     | 584.808.623     |
| 13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40 = 31 - 32)             |  | 40 |        | 3.379.912.750   | 12.911.594.724  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |  | 50 |        | 11.583.349.380  | 34.207.459.894  |
| (50 = 30 + 40)                                     |  |    |        |                 |                 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    |  | 51 | 25     | 2.545.898.386   | 6.964.173.204   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     |  | 52 |        | 33.069.384      | (18.336.052)    |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |  | 60 |        | 9.004.381.610   | 27.261.622.742  |
| (60 = 50 - 51 - 52)                                |  |    |        |                 |                 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       |  | 70 | 26     | 263             | 797             |

Trần Thị Mai Toan  
Người lập biểu

Trần Thị Mai Toan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Thanh  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỶ HỢP NHẤT**  
(Phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị: VND

**CHỈ TIÊU**

Mã Năm nay Năm trước

|                                             |                                                                |           |                        |                         |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
| 1. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh  | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác    | 01        | 228.239.331.719        | 284.979.187.250         |
|                                             | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ         | 02        | (232.673.601.249)      | (251.881.076.800)       |
|                                             | 3. Tiền chi trả cho người lao động                             | 03        | (6.273.049.608)        | (8.435.533.193)         |
|                                             | 4. Tiền lãi vay đã trả                                         | 04        | (24.915.726.337)       | (25.367.967.124)        |
|                                             | 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                           | 05        | (1.913.010.482)        | (5.287.037.839)         |
|                                             | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                       | 06        | 30.460.775.897         | 10.686.942.916          |
|                                             | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                      | 07        | (1.074.788.592)        | (15.630.195.038)        |
|                                             | <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 | <b>20</b> | <b>(8.150.068.652)</b> | <b>(10.935.679.828)</b> |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư     | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác         | 21        | (41.431.000.000)       | (51.910.670.320)        |
|                                             | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác      | 22        | 39.240.000.000         | 95.885.000.000          |
|                                             | 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia         | 27        | 23.048.288             | 15.984.501              |
|                                             | <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                     | <b>30</b> | <b>(2.167.951.712)</b> | <b>43.990.314.181</b>   |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | 1. Tiền thu từ đi vay                                          | 33        | 315.075.340.895        | 230.688.507.859         |
|                                             | 2. Tiền trả nợ gốc vay                                         | 34        | (291.403.107.057)      | (229.393.582.714)       |
|                                             | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36        | (19.512.359.400)       | (27.360.000.000)        |
|                                             | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> | <b>4.159.874.438</b>   | <b>(26.065.074.855)</b> |
|                                             | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>     | <b>50</b> | <b>(6.158.145.926)</b> | <b>6.989.559.498</b>    |
|                                             | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                        | <b>60</b> | <b>9.868.000.942</b>   | <b>2.879.171.352</b>    |
|                                             | <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b> | <b>61</b> | <b>-</b>               | <b>(729.908)</b>        |
|                                             | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)</b>   | <b>70</b> | <b>3.709.855.016</b>   | <b>9.868.000.942</b>    |



Trần Thị Mai Toàn  
Kế toán trưởng

Trần Thị Mai Toàn  
Người lập biểu

Nguyễn Văn Thành  
Tổng Giám đốc  
Thái Nguyên, ngày 15 tháng 03 năm 2019

*(Signature)*

*(Signature)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A**  
Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Mẫu số B 09 - DN/HN  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

## 1. THÔNG TIN KHAI QUÁT

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách Sạn Đông A (gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở chuyển đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đông A theo Quyết định số 48/QĐ-BHĐCB ngày 10/10/2015 của Hội đồng cổ đông và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần với mã số doanh nghiệp 4600349907 đăng ký lần đầu ngày 26/12/2013, đăng ký thay đổi lần 19 ngày 03/08/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp.

Vốn Điều lệ theo đăng ký là 342.000.000.000 VND tương ứng với 34.200.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần 10.000 VND.

Số lượng cổ phần được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh là: 34.200.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 123 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 123 người).

### Nguồn nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty là cho thuê tài sản và bán hàng hóa và dịch vụ ăn uống, lưu trú.

### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất Công ty

Không có hoạt động đặc biệt nào của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông A, Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông A được thành lập từ ngày 17/01/2018 trên các phòng ban, chi nhánh phụ thuộc Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A**  
Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Mẫu số B 09 - DN/HN ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**1. THÔNG TIN KHAI QUÁT (TIẾP THEO)**

**Câu trúc doanh nghiệp**

**STT Tên đơn vị Địa chỉ**

**Các đơn vị trực thuộc**

1. Văn phòng Công ty Cổ phần Tập đoàn Phòng C301 tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông A, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Chi nhánh khách sạn Đông A - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Phòng A101, tầng 1, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông A, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

3. Chi nhánh Tư vấn xây dựng - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Phòng A, số 48, tổ 2, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

**Các Công ty con**

1 Công ty TNHH Đông A Nhà Trang 04 Tôn Dàn, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

2 Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Phòng A101, tầng 1, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông A, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

3 Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Phòng 368 tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông A, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập.

**2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỨC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

**Chế độ Kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỨC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

**Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

*Đối với tài sản và nợ phải trả Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đặt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng lại Công ty và các công ty con là giống nhau.

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 trích lập cho những 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.

#### Nợ phải thu

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

#### Tiền

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

#### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

**Công nợ tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc công cụ phi 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 thuế tài chính, các khoản vay.

**Tài sản tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc công cụ phi 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 kỳ quỹ, các khoản đầu tư tài chính.

#### Ghi nhận ban đầu

#### Công cụ tài chính

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công cụ tiềm tàng được ghi nhận.

Tại sản, công nợ và công cụ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trợ nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

#### Hợp nhất kinh doanh

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu hợp nhất biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chỉ tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

chính.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài

#### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

#### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SÂN ĐÔNG A  
Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang  
Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên  
MÃU SỐ B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**3. TÓM TẮT CÁC CHỈ SỐ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được được tính bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định 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 tương 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.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và vận hành thử nghiệm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

| Thời gian sử dụng ước tính<br>(Năm) |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 20-50                               | Nhà xưởng và vật kiến trúc |
| 05-10                               | Máy móc thiết bị           |
| 05                                  | Thiết bị dụng cụ quản lý   |
| 06-10                               | Phương tiện vận tải        |
| 40                                  | Cây lâu năm                |

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

**Quyền sử dụng đất**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất khấu hao theo thời gian sử dụng đất.

**Phần mềm kế toán**

Phần mềm kế toán được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Phần mềm kế toán được phân bổ trong vòng 4 năm theo phương pháp đường thẳng.

**Các khoản 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 bao gồm các khoản bảo hiểm về tài sản, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, nội thất và các khoản chi phí trả trước khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp nhất và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÒM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

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, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phân ánh các khoản phải trả mang tính chất thanh toán mua phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phân 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 chỉ 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.
- Phải trả khác phân ánh các khoản phải trả không có tính thanh toán, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vốn chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu/ 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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch về cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch về cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lại tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Chi phí di vay

Chi phí di 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 di vay". Theo đó, chi phí di vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất nhưng tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được công nhận 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 tài sản cho đến khi được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay hợp nhất 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.

#### 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 trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được tính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Số thuế hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nó phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chi ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại hiện hành với thuế thu nhập hoãn lại và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty cần 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 từ thuế 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.

#### 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cũng chịu sự kiểm soát chung hay chịu 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SÂN ĐÔNG A**  
Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang  
Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

**Mẫu số B 09 - DN/HN**  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

## 4. TIỀN

| Số cuối năm   | Số đầu năm    |
|---------------|---------------|
| VND           | VND           |
| 2.307.917.785 | 1.268.793.140 |
| 1.401.937.231 | 8.599.207.802 |
| 3.709.855.016 | 9.868.000.942 |

Tiền mặt  
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn  
Cộng

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| Số cuối năm    | Số đầu năm     |
|----------------|----------------|
| VND            | VND            |
| 34.968.247.003 | 24.625.143.950 |
| 6.965.944.730  | 1.964.180.900  |
| 9.912.425.360  | -              |
| 820.000.000    | 37.565.400     |
| 9.998.387.630  | 19.661.784.690 |
| 7.271.489.283  | 2.961.612.960  |

Phải thu của khách hàng ngắn hạn  
Công ty TNHH Sơn Nam  
Công ty TNHH MTV xây dựng và Thương mại Vinh  
Nguyễn  
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Thương mại Quyết Tiến  
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thảo  
Trang  
Các đối tượng khác

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| Số cuối năm    | Số đầu năm     |
|----------------|----------------|
| VND            | VND            |
| 26.107.749.000 | 28.450.000.000 |
| 4.600.000.000  | 4.600.000.000  |
| 15.000.000.000 | 15.000.000.000 |
| 6.000.000.000  | 6.000.000.000  |
| 507.749.000    | 2.850.000.000  |
| 10.600.000.000 | 10.600.000.000 |
| 4.600.000.000  | 4.600.000.000  |
| 6.000.000.000  | 6.000.000.000  |
| 4.600.000.000  | 4.600.000.000  |

Trả trước cho người bán ngắn hạn  
Bà Nguyễn Thu Giang  
Bà Nguyễn Thị Mai  
Ông Nguyễn Văn Thanh  
Ông Nguyễn Văn Thanh  
Các đối tượng khác  
Trả trước cho người bán là các bên liên quan  
Bà Nguyễn Thu Giang  
Ông Nguyễn Văn Thanh

## 7. PHẢI THU KHÁC

| Số cuối năm | Số đầu năm     |
|-------------|----------------|
| VND         | VND            |
| 783.112.814 | 32.700.828.666 |
| -           | 20.000.000.000 |
| 766.123.314 | 12.138.202.802 |
| 16.989.500  | 562.625.864    |
| 800.000     | 800.000        |
| 800.000     | 800.000        |

a) Ngân hàng  
Ký cược, kỳ quỹ  
Tạm ứng: Ông Nguyễn Văn Thảo (Bên liên quan)  
Phải thu khác  
b) Đại hạn  
Ký cược, kỳ quỹ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A  
Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Đông Quang  
Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên  
Mẫu số B 09 - DN/HN Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

#### 8. HÀNG TỒN KHO

| Số cuối năm    | Số đầu năm     |
|----------------|----------------|
| Gia gốc        | Gia gốc        |
| Dự phòng       | Dự phòng       |
| VND            | VND            |
| 32.037.528.809 | 10.263.608.514 |
| -              | -              |
| 1.339.988.370  | 2.447.226.538  |
| 37.296.576     | 231.386.103    |
| -              | 263.956.954    |
| 30.660.243.863 | 7.321.038.919  |
| 32.037.528.809 | 10.263.608.514 |
| -              | -              |
| Cộng           | Cộng           |

Nguyên liệu, vật liệu  
Nguyên liệu, dụng cụ  
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang  
Hàng hóa  
Cộng

#### 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| Số cuối năm    | Số đầu năm     |
|----------------|----------------|
| VND            | VND            |
| 306.570.520    | 86.466.375     |
| 61.925.384     | 38.246.342     |
| 37.859.231     | 35.276.323     |
| 206.785.905    | 12.943.710     |
| 44.532.957.027 | 20.004.021.136 |
| 4.513.055.552  | 9.436.388.886  |
| 2.125.193.376  | 3.904.316.471  |
| 938.195.053    | 5.860.375.693  |
| 564.676.898    | 496.680.096    |
| 36.000.000.000 | -              |
| 391.836.148    | 306.259.990    |

a) Nguyên liệu  
Chi phí bảo hiểm, phí đường bộ  
Công cụ, dụng cụ xuất dùng  
Các khoản khác

b) Đại hạn  
Thiết bị nội thất Tòa nhà Đông A Plaza  
Thiết bị nội thất Tòa nhà Đông A 2, 3  
Chi phí sửa chữa khách sạn Đông A 2, 3  
Công cụ dụng cụ xuất dùng  
Thuế mặt bằng kinh doanh (i)  
Các chi phí khác

Ghi chú:

(i) Trả tiền thuê mặt bằng kinh doanh Sunny House resort với Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyên từ năm 2019 đến năm 2039.

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

Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang  
Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

**MẪU SỐ B 09 - DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**10. TÀNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa, vật kiến trúc |  | Máy móc thiết bị |  | Thiết bị, dụng cụ quản lý |  | Phương tiện vận tải, truyền dẫn |  | Cây lâu năm    |  | Tổng cộng        |  |
|-------------------------------|------------------------|--|------------------|--|---------------------------|--|---------------------------------|--|----------------|--|------------------|--|
|                               | VND                    |  | VND              |  | VND                       |  | VND                             |  | VND            |  | VND              |  |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                        |  |                  |  |                           |  |                                 |  |                |  |                  |  |
| Số đầu năm                    | 509.216.083.951        |  | 76.356.391.105   |  | 262.281.946               |  | 12.796.136.363                  |  | 13.089.085.000 |  | 611.719.978.365  |  |
| Mua trong năm                 | 33.836.468.046         |  | -                |  | -                         |  | 6.531.900.000                   |  | -              |  | 40.368.368.046   |  |
| Thanh lý, nhượng bán          | (28.236.363.636)       |  | -                |  | -                         |  | (6.242.200.000)                 |  | -              |  | (34.478.563.636) |  |
| Số cuối năm                   | 514.816.188.361        |  | 76.356.391.105   |  | 262.281.946               |  | 13.085.836.363                  |  | 13.089.085.000 |  | 617.609.782.775  |  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                        |  |                  |  |                           |  |                                 |  |                |  |                  |  |
| Số đầu năm                    | 26.305.244.583         |  | 12.768.506.989   |  | 128.668.234               |  | 2.978.352.835                   |  | 559.582.303    |  | 42.740.354.944   |  |
| Khấu hao trong năm            | 12.007.747.670         |  | 7.023.660.173    |  | 54.991.731                |  | 1.899.971.898                   |  | 327.568.704    |  | 21.313.940.176   |  |
| Thanh lý, nhượng bán          | (484.051.947)          |  | -                |  | -                         |  | (2.487.266.001)                 |  | -              |  | (2.971.317.948)  |  |
| Số cuối năm                   | 37.828.940.306         |  | 19.792.167.162   |  | 183.659.965               |  | 2.391.058.732                   |  | 887.151.007    |  | 61.082.977.172   |  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                        |  |                  |  |                           |  |                                 |  |                |  |                  |  |
| Số đầu năm                    | 482.910.839.368        |  | 63.587.884.116   |  | 133.613.712               |  | 9.817.783.528                   |  | 12.529.502.697 |  | 568.979.623.421  |  |
| Số cuối năm                   | 476.987.248.055        |  | 56.564.223.943   |  | 78.621.981                |  | 10.694.777.631                  |  | 12.201.933.993 |  | 556.526.805.603  |  |

Giá trị còn lại của tài sản đem cầm cố thế chấp tại ngày 31/12/2018 là: 556.248.357.567 VND (tại ngày 31/12/2017 là: 568.589.656.078 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG A  
Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang  
Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HÌNH**

| Phần mềm               | Quyền sử dụng  | Tổng cộng      |
|------------------------|----------------|----------------|
| Phân môn               | đất            |                |
| VND                    | VND            | VND            |
| Số đầu năm             | 10.013.360.000 | 10.487.360.000 |
| Giảm do chuyển nhượng  | (650.000.000)  | (650.000.000)  |
| Số cuối năm            | 9.363.360.000  | 9.837.360.000  |
| GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ |                |                |
| Số đầu năm             | 191.099.992    | 1.531.996.878  |
| Số hao trong năm       | 88.086.040     | 420.197.255    |
| Số cuối năm            | 279.186.032    | 2.143.294.125  |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI        |                |                |
| Số đầu năm             | 282.900.008    | 8.481.363.122  |
| Số cuối năm            | 194.813.968    | 7.499.251.907  |
| Số đầu năm             | 282.900.008    | 8.481.363.122  |
| Số cuối năm            | 194.813.968    | 7.499.251.907  |

Giá trị còn lại của tài sản đem cầm cố thế chấp tại ngày 31/12/2018 là: 7.499.251.907 VND (tới ngày 31/12/2017 là: 8.481.363.122 VND).

12.

**CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN**

| Số cuối năm                             | Số đầu năm     | Số cuối năm | Số đầu năm     |
|-----------------------------------------|----------------|-------------|----------------|
| Giá gốc                                 | Giá gốc        | Dự phòng    | Dự phòng       |
| VND                                     | VND            | VND         | VND            |
| Dãi hạn                                 | 19.385.795.637 | -           | 12.391.000.000 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i) | 19.385.795.637 | -           | 12.391.000.000 |
| Cộng                                    | 19.385.795.637 | -           | 12.391.000.000 |

Ghi chú:

(i) Chi phí mua đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng chung cư Skyview Apartment theo Tờ trình số 09/2017/DAH/TT-DHDCB ngày 28/04/2017.

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

| Số cuối năm                                              | Số đầu năm     | Số cuối năm    | Số đầu năm     |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Giá trị                                                  | Giá trị        | trả nợ         | trả nợ         |
| VND                                                      | VND            | VND            | VND            |
| Ngân hàng                                                | 23.242.155.988 | 27.554.368.717 | 27.554.368.717 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thảo Trang | 159.222.141    | 16.500.000.000 | 16.500.000.000 |
| Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyên                    | 10.011.622.500 | 2.564.221.385  | 2.564.221.385  |
| CTNNHH Sản Xuất Nông Nghiệp Hải Phòng                    | 11.829.721.415 | -              | -              |
| Các đối tượng khác                                       | 1.241.589.932  | 8.490.147.332  | 8.490.147.332  |
| Trong đó:                                                |                |                |                |
| Phải trả người bán là bên liên quan                      | 10.011.622.500 | -              | -              |
| Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyên                    | 10.011.622.500 | -              | -              |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

| Số đầu năm    | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số cuối năm   |
|---------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| VND           | VND                   | VND                      | VND           |
| 337.347.728   | 1.668.013.549         | 658.573.066              | 1.346.788.211 |
| 10.846.153    | 82.418.331            | 85.405.887               | 7.858.597     |
| 6.901.199.246 | 2.541.046.054         | 1.913.010.482            | 7.534.087.150 |
| 1.253.523     | 4.998.329             | 5.002.628                | 1.249.224     |
| -             | 242.927.595           | 242.927.595              | -             |
| -             | 808.434.141           | 808.434.141              | -             |
| 7.250.646.650 | 5.347.837.999         | 3.713.353.799            | 8.889.983.182 |

a) Phải nộp  
Thuế giá trị gia tăng  
Thuế tiêu thụ đặc biệt  
Thuế thu nhập doanh nghiệp  
Thuế thu nhập cá nhân  
Thuế nhà đất, tiền thuê đất  
Các loại thuế khác

Công

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

| Số cuối năm | Số đầu năm  |
|-------------|-------------|
| VND         | VND         |
| 454.691.734 | 495.694.940 |
| 454.691.734 | 495.694.940 |

*Ngân hàng*  
Lãi vay phải trả

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

| Số cuối năm   | Số đầu năm    |
|---------------|---------------|
| VND           | VND           |
| 4.088.028.253 | 2.793.074.912 |
| 10.282.130    | 8.344.866     |
| 48.803.088    | 142.693.904   |
| 8.588.992     | 3.768.383     |
| 3.817.286     | 1.674.257     |
| 136.090.909   | 205.590.909   |
| 3.880.445.848 | 2.431.002.593 |
| 1.007.640.600 | -             |
| 1.896.366.011 | 1.896.366.011 |
| 196.636.582   | 246.636.582   |
| 576.000.000   | 288.000.000   |
| 203.802.655   | -             |
| 1.377.800.000 | 1.408.400.000 |
| 1.377.800.000 | 1.408.400.000 |

a) *Ngân hàng*  
Kinh phí công đoàn  
Bảo hiểm xã hội  
Bảo hiểm y tế  
Bảo hiểm thất nghiệp  
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  
Các khoản phải trả khác  
- Phải trả về cổ tức  
- Phải trả đối Nguyên Văn Nam tiền tăng vốn thi công  
- Phải trả Lương Khắc Giới tiền tăng vốn thi công  
- Phải trả tiền thuê lao HDT và BKS  
- Phải trả khác

b) *Dài hạn*  
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

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

Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang

Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

**Mẫu số B 09 - DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|                                                                          | Cuối năm       |                       | Trong năm       |                 | Đầu năm        |                       |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------------|
|                                                                          | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ | Giảm            | Tăng            | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ |
|                                                                          | VND            | VND                   | VND             | VND             | VND            | VND                   |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                                                   |                |                       |                 |                 |                |                       |
| <b>Vay tổ chức tín dụng</b>                                              |                |                       |                 |                 |                |                       |
| <i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên (i)</i>         | 49.297.699.866 | 49.297.699.866        | 246.721.835.876 | 209.476.323.266 | 86.543.210.476 | 86.543.210.476        |
| <i>102.CVI/17/HBT/D/TN (i)</i>                                           | 19.999.361.262 | 19.999.361.262        | 60.201.955.576  | 50.206.065.437  | 29.995.251.401 | 29.995.251.401        |
| <i>Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và PNTT Việt Nam - CN Thái Nguyên (ii)</i> | 19.999.361.262 | 19.999.361.262        | 60.201.955.576  | 50.206.065.437  | 29.995.251.401 | 29.995.251.401        |
| <i>8501.LAV-201601448</i>                                                | 9.314.407.667  | 9.314.407.667         | 35.234.299.865  | 27.986.413.109  | 16.562.294.423 | 16.562.294.423        |
| <i>8501.LAV-201701964</i>                                                | -              | -                     | 985.755.070     | -               | 985.755.070    | 985.755.070           |
| <i>8501.LAV-201702608 (ii)</i>                                           | -              | -                     | 3.009.471.129   | -               | 3.009.471.129  | 3.009.471.129         |
| <i>Ngân hàng TMCP Quốc dân - VTN Thái Nguyên (iii)</i>                   | 9.314.407.667  | 9.314.407.667         | 31.239.073.666  | 27.986.413.109  | 12.567.068.224 | 12.567.068.224        |
| <i>833/16/HBHM/19-79</i>                                                 | 19.983.930.937 | 19.983.930.937        | 53.838.341.030  | 53.834.229.406  | 19.988.042.561 | 19.988.042.561        |
| <i>430/17/HBHM-9240 (iii)</i>                                            | -              | -                     | 13.291.766.039  | -               | 13.291.766.039 | 13.291.766.039        |
| <i>Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (iv)</i>               | 19.983.930.937 | 19.983.930.937        | 40.546.574.991  | 53.834.229.406  | 6.696.276.522  | 6.696.276.522         |
| <i>106.1450/2016/HBTDHM-DN/PGDH (iv)</i>                                 | -              | -                     | 40.023.739.405  | 20.026.117.314  | 19.997.622.091 | 19.997.622.091        |
| <b>Vay cá nhân và tổ chức ngoài</b>                                      |                |                       |                 |                 |                |                       |
| <i>Mậu Xuân Cường</i>                                                    | -              | -                     | 57.423.500.000  | 57.423.500.000  | -              | -                     |
| <i>Nguyễn Thị Khánh Hòa</i>                                              | -              | -                     | 6.500.000.000   | 6.500.000.000   | -              | -                     |
| <i>Nguyễn Thị Hoài</i>                                                   | -              | -                     | 3.700.000.000   | 3.700.000.000   | -              | -                     |
| <i>Nguyễn Thu Giang - bên liên quan</i>                                  | -              | -                     | 3.700.000.000   | 3.700.000.000   | -              | -                     |
| <i>Nguyễn Văn Thanh - bên liên quan</i>                                  | -              | -                     | 15.175.000.000  | 15.175.000.000  | -              | -                     |
| <i>Nguyễn Văn Tháo - bên liên quan</i>                                   | -              | -                     | 11.700.000.000  | 11.700.000.000  | -              | -                     |
| <i>Vay cá nhân ông Nguyễn Văn Tháo - CN khách sạn- bên liên quan</i>     | -              | -                     | 13.450.000.000  | 13.450.000.000  | -              | -                     |
|                                                                          | -              | -                     | 3.198.500.000   | 3.198.500.000   | -              | -                     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang  
Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

| b) Vay dài hạn đến hạn trả                            |  | 32.160.755.552  | 32.160.755.552  | 24.095.255.552 | 32.060.755.549 | 24.195.255.556  | 24.195.255.556  |
|-------------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên |  | 1.600.000.000   | 1.600.000.000   | 1.500.000.000  | 1.500.000.000  | 1.600.000.000   | 1.600.000.000   |
| 48/15/HĐTD/TN (v)                                     |  | 1.600.000.000   | 1.600.000.000   | 1.500.000.000  | 1.500.000.000  | 1.600.000.000   | 1.600.000.000   |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội        |  | 29.360.755.552  | 29.360.755.552  | 21.660.755.552 | 29.360.755.549 | 21.660.755.556  | 21.660.755.556  |
| 106.050682016/HĐTD-DN/PGBHN (vi)                      |  | 20.555.555.552  | 20.555.555.552  | 20.555.555.552 | 20.555.555.549 | 20.555.555.556  | 20.555.555.556  |
| 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN (vii)                     |  | 1.105.200.000   | 1.105.200.000   | 1.105.200.000  | 1.105.200.000  | 1.105.200.000   | 1.105.200.000   |
| 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN (viii)                    |  | 5.700.000.000   | 5.700.000.000   | -              | 5.700.000.000  | -               | -               |
| 106.2033/2018/HĐTD-DN/PGBHN (ix)                      |  | 2.000.000.000   | 2.000.000.000   | -              | 2.000.000.000  | -               | -               |
| Ngân hàng TMCP Quốc dân - CN Thái Nguyên              |  | 1.200.000.000   | 1.200.000.000   | 934.500.000    | 1.200.000.000  | 934.500.000     | 934.500.000     |
| 37/16/HĐCV/119-79                                     |  | -               | -               | 500.000.000    | -              | 500.000.000     | 500.000.000     |
| 079/17/HĐCV/119-9240                                  |  | -               | -               | 300.000.000    | -              | 300.000.000     | 300.000.000     |
| 087/14/HĐTD/119-11                                    |  | -               | -               | 134.500.000    | -              | 134.500.000     | 134.500.000     |
| 036/18/HĐCV-9240 (x)                                  |  | 1.200.000.000   | 1.200.000.000   | -              | 1.200.000.000  | -               | -               |
| c) Vay dài hạn                                        |  | 241.292.555.568 | 241.292.555.568 | 35.647.755.549 | 88.600.000.000 | 188.340.311.116 | 188.340.311.116 |
| Vay tổ chức tín dụng                                  |  | 165.992.555.568 | 165.992.555.568 | 35.647.755.549 | 53.300.000.000 | 148.340.311.116 | 148.340.311.116 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên |  | 2.400.000.000   | 2.400.000.000   | 1.500.000.000  | -              | 3.900.000.000   | 3.900.000.000   |
| 48/15/HĐTD/TN (v)                                     |  | 2.400.000.000   | 2.400.000.000   | 1.500.000.000  | -              | 3.900.000.000   | 3.900.000.000   |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội        |  | 161.092.555.568 | 161.092.555.568 | 29.860.755.549 | 48.500.000.000 | 142.453.311.116 | 142.453.311.116 |
| 106.050682016/HĐTD-DN/PGBHN (vi)                      |  | 113.055.555.568 | 113.055.555.568 | 20.555.555.549 | -              | 133.611.111.116 | 133.611.111.116 |
| 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN (vii)                     |  | 7.737.000.000   | 7.737.000.000   | 1.105.200.000  | -              | 8.842.200.000   | 8.842.200.000   |
| 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN (viii)                    |  | 22.800.000.000  | 22.800.000.000  | 5.700.000.000  | 28.500.000.000 | -               | -               |
| 106.2033/2018/HĐTD-DN/PGBHN (ix)                      |  | 17.500.000.000  | 17.500.000.000  | 2.500.000.000  | 20.000.000.000 | -               | -               |
| Ngân hàng TMCP Quốc dân - CN Thái Nguyên              |  | 2.500.000.000   | 2.500.000.000   | 4.287.000.000  | 4.800.000.000  | -               | -               |
| 37/16/HĐCV/119-79                                     |  | -               | -               | 1.250.000.000  | -              | 1.987.000.000   | 1.987.000.000   |
| 079/17/HĐCV/119-9240                                  |  | -               | -               | 650.000.000    | -              | 1.250.000.000   | 1.250.000.000   |
| 087/14/HĐTD/119-11                                    |  | -               | -               | 87.000.000     | -              | 650.000.000     | 650.000.000     |
| 036/18/HĐCV-9240 (x)                                  |  | 2.500.000.000   | 2.500.000.000   | 2.300.000.000  | 4.800.000.000  | 87.000.000      | 87.000.000      |
| Vay cá nhân                                           |  | 75.300.000.000  | 75.300.000.000  | -              | 35.300.000.000 | 40.000.000.000  | 40.000.000.000  |
| Ông Nguyễn Văn Tháo (xi) - bên liên quan              |  | 61.300.000.000  | 61.300.000.000  | -              | 21.300.000.000 | 40.000.000.000  | 40.000.000.000  |
| Ông Nguyễn Văn Thanh (xii) - bên liên quan            |  | 14.000.000.000  | 14.000.000.000  | -              | 14.000.000.000 | -               | -               |

**THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Ghi chú:**

- (i) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 162.CV/17/HĐTD/TN ngày 28/06/2017. Số tiền theo hạn mức tối đa của khoản vay là 30.000.000.000 VND. Khoản vay được sử dụng cho mục đích thanh toán cho các chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khế ước nhận nợ có kỳ hạn vay 6 tháng, lãi suất 8%/năm.
- (ii) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 8501LA.V-201702608 ngày 16/11/2017. Số tiền theo hạn mức tối đa của khoản vay là 16.600.000.000 VND. Khoản vay được sử dụng cho mục đích thanh toán cho các chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khế ước nhận nợ có kỳ hạn vay 6 tháng, lãi suất 8%/năm.
- (iii) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 430/17/HĐHM - 9240 ngày 16/10/2017. Số tiền theo hạn mức tối đa của khoản vay là 20.000.000.000 VND. Khoản vay được sử dụng cho mục đích thanh toán cho các chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khế ước nhận nợ có kỳ hạn vay 6 tháng, lãi suất quy định trong từng lần nhận nợ
- (iv) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 106.1450/2016/HĐTDHM-DN/PGBHN ngày 28/07/2017. Số tiền theo hạn mức tối đa của khoản vay là 20.000.000.000 VND. Khoản vay được sử dụng cho mục đích bổ sung vốn lưu động của Công ty. Các khế ước nhận nợ có kỳ hạn vay 6 tháng, lãi suất 10%/năm
- (v) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 48/15/HĐTD/TN ngày 16/04/2015. Số tiền vay là 8.800.000.000 VND. Mục đích vay là để thực hiện Dự án Cải tạo, nâng cấp Khách sạn Đông Á 3 và mua sắm mới 2 xe ô tô do Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Đông Á (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á) làm chủ đầu tư. Thời hạn vay là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất lần gia ngân đầu tiên là 10%/năm, điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ.
- (vi) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 106.050682016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 27/04/2016. Số tiền vay là 185.000.000.000 VND. Mục đích vay là để tài trợ Dự án Xây dựng Trung tâm Thương mại Đông Á do Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Đông Á (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á) làm chủ đầu tư. Thời hạn vay là 108 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất từ lần giải ngân đầu tiên đến hết 12 tháng tiếp theo là 9%/năm, thời gian còn lại điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ.
- (vii) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 106.050682016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 27/04/2016. Số tiền vay là 185.000.000.000 VND. Mục đích vay là để tài trợ Dự án Xây dựng Trung tâm Thương mại Đông Á do Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Đông Á (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á) làm chủ đầu tư. Thời hạn vay là 108 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất từ lần giải ngân đầu tiên đến hết 12 tháng tiếp theo là 9%/năm, thời gian còn lại điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ.
- (viii) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN ngày 05/12/2016. Số tiền vay theo Phụ lục số 01/106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN là 10.500.000.000 VND. Mục đích vay là để tài trợ Dự án Nâng cấp Khách sạn Đông Á II và Resort Đông Á III. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất từ lần giải ngân đầu tiên đến hết 12 tháng tiếp theo là 9%/năm, thời gian còn lại điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ.
- (ix) Khoản vay theo Hợp đồng số 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 26/11/2018. Số tiền hạn mức vay là 28.500.000.000 VND. Mục đích vay là để tài trợ cho chi phí nhân chuyển nhượng 15 quyền sử dụng đất của Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ.

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

Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang

Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

**MẪU SỐ B 09 - DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Ghi chú (Tiếp theo):

- (x) Khoản vay theo Hợp đồng số 106.2033/2018/HĐTD-DNPGBINH ngày 11/09/2018. Số tiền hạn mức vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích vay là để tài trợ và tái tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ.
- (xi) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 036/18/HĐCV/9240 ngày 30/01/2018. Số tiền vay là 4.800.000.000 VND. Mục đích vay là mua sắm mới ô tô phục vụ cho Công ty. Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất từ lần giải ngân đầu tiên là 9%/năm, điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ.
- (xii) Khoản vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/2017/HĐVV, 10/2018/HĐVV;09/2018/HĐVV và 16/2018/HĐVV kí lần lượt vào các ngày 06/01/2017, 12/10/2018, 28/09/2018 và 14/12/2018 với ông Nguyễn Văn Thảo. Mục đích vay nhằm bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay là 0%/năm.
- (xiii) Khoản vay theo Hợp đồng vay vốn số 15/2018/HĐVV ngày 28/11/2018 với ông Nguyễn Văn Thanh. Mục đích vay nhằm bổ sung nguồn vốn kinh doanh. Thời hạn vay là 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất 0%.

**Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:**

|                               | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | VND                    | VND                    |
| Trong vòng một năm            | 32.160.755.549         | 24.195.255.556         |
| Trong năm thứ hai             | 72.160.755.563         | 64.147.755.556         |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm | 125.482.266.667        | 68.382.266.667         |
| Sau năm năm                   | 43.649.533.342         | 55.810.288.894         |
| <b>Cộng</b>                   | <b>273.453.311.120</b> | <b>212.535.566.672</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

|                         | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Quý đầu tư<br>phát triển | LNST             | Cộng             |
|-------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| Số dư đầu năm trước     | 342.000.000.000              | -                        | 34.828.534.502   | 376.828.534.502  |
| Lợi nhuận trong năm     | -                            | -                        | 27.261.622.742   | 27.261.622.742   |
| Phân phối lợi nhuận     | -                            | 5.618.546.643            | (36.075.819.964) | (30.457.273.321) |
| Số dư đầu năm nay       | 342.000.000.000              | 5.618.546.643            | 26.014.337.280   | 373.632.883.923  |
| Lợi nhuận trong năm     | -                            | -                        | 9.004.381.610    | 9.004.381.610    |
| Phân phối lợi nhuận (1) | -                            | 75.350.203               | (20.921.025.305) | (20.845.675.102) |
| Tăng/(giảm) khác        | -                            | -                        | -                | (500)            |
| Số dư cuối năm nay      | 342.000.000.000              | 5.693.896.846            | 14.097.693.085   | 361.791.589.931  |

Ghi chú:

- (1) Phân phối lợi nhuận năm 2017 theo Biên bản họp đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2018/DAH/BB-DHĐCD ngày 28/04/2018 bao gồm:

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Đơn vị: VND                 | Số tiền        |
| Quý đầu tư phát triển       | 75.350.203     |
| Quý khen thưởng phúc lợi    | 37.675.102     |
| Chi trả thù lao HĐQT và BKS | 288.000.000    |
| Chi trả cổ tức năm 2017     | 20.520.000.000 |
| Cộng                        | 20.921.025.305 |

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                        | Số cuối năm     | Số đầu năm      |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp của Chủ sở hữu | 342.000.000.000 | 342.000.000.000 |
| Cộng                   | 342.000.000.000 | 342.000.000.000 |
|                        | Năm nay         | Năm trước       |

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

|                           | Số cuối năm     | Số đầu năm      |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 342.000.000.000 | 342.000.000.000 |
| - Vốn góp đầu năm         | 342.000.000.000 | 342.000.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm  | -               | -               |
| - Vốn góp giảm trong năm  | -               | -               |
| - Vốn góp cuối năm        | 342.000.000.000 | 342.000.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 20.520.000.000  | 27.360.000.000  |
|                           | Số cuối năm     | Số đầu năm      |

d) Cổ phiếu

|                                        | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------------------------|-------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành    | 34.200.000  | 34.200.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | -           | -          |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 34.200.000  | 34.200.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | -           | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 34.200.000  | 34.200.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 34.200.000  | 34.200.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)  | 10.000      | 10.000     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SÂN ĐÔNG A**

Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang  
Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

| Năm nay         | Năm trước       |
|-----------------|-----------------|
| VND             | VND             |
| 247.973.443.976 | 246.601.545.770 |

a) Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Trong đó:

Doanh thu hàng bán  
Doanh thu cung cấp dịch vụ

Cộng

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan  
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyên

b) Các khoản giảm trừ doanh thu

Trong đó:

- Chiết khấu thương mại

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

| Năm nay         | Năm trước       |
|-----------------|-----------------|
| 247.866.683.167 | 246.601.545.770 |

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP**

| Năm nay         | Năm trước       |
|-----------------|-----------------|
| VND             | VND             |
| 149.830.983.203 | 142.498.130.009 |
| 60.322.860.921  | 52.255.577.240  |
| 210.153.844.124 | 194.753.707.249 |

Cộng

Giá vốn hàng hóa đã cung cấp  
Giá vốn cung cấp dịch vụ

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

| Năm nay    | Năm trước |
|------------|-----------|
| VND        | VND       |
| 23.048.288 | 6.031.631 |
| -          | 1.453.043 |
| 23.048.288 | 7.484.674 |

Lãi tiền gửi, tiền cho vay  
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

Cộng

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

| Năm nay        | Năm trước      |
|----------------|----------------|
| VND            | VND            |
| 24.894.668.336 | 25.507.731.354 |
| -              | 1.146.936      |
| 73.333.332     | 81.333.338     |
| 24.968.001.668 | 25.590.211.628 |

Lãi tiền vay  
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện  
Chi phí tài chính khác  
Cộng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

Năm nay  
VND

Năm trước  
VND

a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

|               |               |
|---------------|---------------|
| 1.766.770.896 | 10.550.561    |
| 601.656.244   | 585.660.570   |
| 674.537.369   | 7.801.909     |
| 13.264.620    | 1.346.960.633 |
| 152.266.361   | 115.790.220   |
| 445.444.257   | 3.833.534.789 |
| 4.159.283.350 |               |

Cộng

Các khoản chi phí QLDN khác

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Thuế, phí và lệ phí

Chi phí khấu hao TSCĐ

Chi phí đồ dùng văn phòng

Chi phí nhân viên

b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm

|             |             |
|-------------|-------------|
| 708.114.244 | 22.800.000  |
| 76.810.985  | -           |
| 22.800.000  | -           |
| 4.449.764   | -           |
| 1.951.000   | -           |
| 809.963.047 | 730.914.244 |

Cộng

Các khoản chi phí bán hàng khác

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí khấu hao TSCĐ

Chi phí dụng cụ, đồ dùng

Chi phí nhân viên

**24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO VỊT**

Năm nay

Năm trước

|                |                |
|----------------|----------------|
| 15.128.444.583 | 19.607.284.341 |
| 6.201.792.021  | 8.948.488.293  |
| 21.734.033.021 | 19.987.058.463 |
| 27.080.597.082 | 13.432.422.630 |
| 1.737.238.884  | 2.023.100.380  |
| 71.882.105.591 | 63.998.354.107 |

Cộng

Chi phí nguyên liệu, vật liệu

Chi phí nhân công

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí khác bằng tiền

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

Năm nay

Năm trước

|               |               |
|---------------|---------------|
| 2.545.898.386 | 6.964.173.204 |
| 2.545.898.386 | 6.964.173.204 |

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập

chịu thuế kỳ hiện hành

Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

THUYẾT MINH BẢNG CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

## 25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HẠN HẠN (TIẾP THEO)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

| Năm nay        | Năm trước      |
|----------------|----------------|
| VND            | VND            |
| 11.583.349.380 | 34.207.459.894 |
| 671.882.988    | 391.208.033    |
| 671.882.988    | 391.208.033    |
| 119.264.956    | 4.057.733      |
| 717.965.455    | 231.019.549    |
| (165.347.423)  | -              |
| -              | 157.583.794    |
| -              | (1.453.043)    |
| 12.255.232.368 | 34.598.667.927 |
| 8.707.109.452  | 21.118.342.022 |
| 3.570.027.038  | 13.702.523.999 |
| (21.904.122)   | (222.198.094)  |
| 20%            | 20%            |
| 2.451.046.474  | 6.919.733.585  |
| 90.471.089     | -              |
| 2.545.898.386  | 6.964.173.204  |

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho kỳ hiện tại

Lợi nhuận trước thuế

Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế

Công: Các khoản chi phí không được khấu trừ

+ Truy thu, phạt chậm nộp thuế

+ Chi phí khấu hao TSCĐ không được trừ

+ Điều chỉnh giao dịch nội bộ

+ Chi phí khác không được trừ

+ Lãi chênh lệch tỷ giá năm nay

Thu nhập chịu thuế

Hoạt động kinh doanh của đơn vị có lãi

Hoạt động chuyển nhượng Bất động sản

Hoạt động kinh doanh của đơn vị bị lỗ

Thuế suất thông thường

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế TNDN bị truy thu trong năm

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp

Ngoại trừ khoản chi phí không được trừ là 671.882.988 VND, Công ty đang tính thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở không có chênh lệch giữa các khoản chi phí kế toán và chi phí tính thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty sẽ phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế.

## LẠI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| Năm nay       | Năm trước      |
|---------------|----------------|
| VND           | VND            |
| 9.004.381.610 | 27.261.622.742 |
| -             | (37.675.102)   |
| 9.004.381.610 | 27.223.947.640 |
| 34.200.000    | 34.200.000     |
| 263           | 797            |

Lợi nhuận sau thuế TNDN

Điều chỉnh quy khem thường phúc lợi (i)

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu,

cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty chưa có kế hoạch trích quỹ khem thường phúc lợi dựa trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018. Theo đó, Công ty chưa thực hiện loại trừ quỹ khem thường phúc lợi khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SÂN ĐÔNG A**  
Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang  
Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

#### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị 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.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trả đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối). Tại ngày 31/12/2018 hệ số đòn bẩy tài chính như sau:

| Số cuối năm     | Số đầu năm      |
|-----------------|-----------------|
| VND             | VND             |
| 322.751.010.986 | 299.078.777.148 |
| (3.709.855.016) | (9.868.000.942) |
| 319.041.155.970 | 289.210.776.206 |
| 361.791.589.931 | 373.632.883.923 |
| 88,2%           | 77,4%           |

#### Các chính sách kế toán 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 và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

Tài sản tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm tiền mặt, tiền gửi ở các tổ chức tín dụng, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính khác. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả phải nộp ngân hàng khác.

#### Các loại công cụ tài chính

| Số cuối năm     | Số đầu năm      |
|-----------------|-----------------|
| VND             | VND             |
| 3.709.855.016   | 9.868.000.942   |
| 35.751.359.817  | 37.325.972.616  |
| 800.000         | 20.000.800.000  |
| 39.462.014.833  | 67.194.773.558  |
| 322.751.010.986 | 299.078.777.148 |
| 28.707.984.241  | 31.755.843.629  |
| 454.691.734     | 495.694.940     |
| 351.913.686.961 | 331.330.315.717 |

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 210/TT-BTC ngày 6/11/2009 ("Thông tư 210") của Bộ Tài chính 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.

27. CÔNG CỤ TẠI CHỖ (TIẾP THEO)

THUYẾT MINH BẢO CAO TẠI CHỖNH HỘP NHẬT (TIẾP THEO)

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường và rủi ro thanh khoản.

Rui ro thi truong

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu rủi ro về giá hàng hóa, rủi ro tín dụng và các rủi ro về giá khác.

Rui-ro tin dung

Khi rơ tin dùng là rui ro mà một bên tham gia trong một công cụ tại chính hoặc một hợp đồng mà khách hàng không thực hiện nghĩa vụ của mình, nên làm cho Công ty bị tổn thất về tài chính. Công ty sẽ chịu rủi ro tín dụng chủ yếu đối với các khách hàng từ thị trường hàng và từ hoạt động tài chính, như tiền gửi ngân hàng.

Đối với các khoản phải thu khách hàng: Công ty quản lý rủi ro đối với các khoản phải thu dựa trên các chính sách, thủ tục kiểm soát cũng như dự phòng nợ phải thu khó đòi. Công ty theo dõi chặt chẽ các khoản phải thu, phân tích tình hình tín dụng của từng khách hàng tại từng thời điểm.

Đôi với tiền gửi ngân hàng: Công ty duy trì thực hiện gửi tiền tại các ngân hàng mà Công ty đánh giá là có uy tín và có quan hệ lâu năm với Công ty.

*Quản lý tài chính nhân*

Đấy là rui ro khi Công ty gặp khó khăn trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn, chủ yếu là do các tài sản tại chính và công nợ phải trả tại chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau. Tình hình thanh toán được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm có mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tìm kiếm có thể tạo ra trong năm 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, các khoản tương đương tiền, các khoản vay và dự vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tình hình thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

27.

## CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SÂN ĐÔNG A  
Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang  
Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính  
MÃU SỐ B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

28.

## NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

## Bên liên quan

## Mối quan hệ

Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyên

Cùng thành viên góp

vốn

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan đã được trình bày ở thuyết minh số 06,07,12,16,18 thì còn có các giao dịch như sau với bên liên quan:

Mina hàng

Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyên

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và HĐQT

Năm nay  
VND  
794.846.880

Năm trước  
VND  
679.495.619

## Chênh lệch thanh khoản thuần

## Công

Chi phí phải trả

Phải trả người bán và phải trả khác

Các khoản vay

Số cuối năm

## Công

Các khoản kỳ quỹ

Đầu tư tài chính dài hạn

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Tiền và các khoản tương đương tiền

Số cuối năm

Dưới 1 năm  
VND

Từ 1 - 5 năm  
VND

Tổng  
VND

Dưới 1 năm  
VND

Từ 1 - 5 năm  
VND

Tổng  
VND

Dưới 1 năm  
VND

Từ 1 - 5 năm  
VND

Tổng  
VND

Dưới 1 năm  
VND

Từ 1 - 5 năm  
VND

Tổng  
VND

Dưới 1 năm  
VND

Từ 1 - 5 năm  
VND

Tổng  
VND

Dưới 1 năm  
VND

Từ 1 - 5 năm  
VND

Tổng  
VND

Dưới 1 năm  
VND

Từ 1 - 5 năm  
VND

Tổng  
VND

Dưới 1 năm  
VND

Từ 1 - 5 năm  
VND

Tổng  
VND

Dưới 1 năm  
VND

Từ 1 - 5 năm  
VND

Tổng  
VND

MÃ SỐ B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

29. BẠO CẠO BỘ PHẬN

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Đề phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động – kinh doanh khách sạn, ăn uống; Bộ phận kinh doanh thương mại và bộ phận kinh doanh cho thuê địa điểm.

Công ty có thực hiện việc phân tách doanh thu theo từng loại hình và/hoặc theo địa điểm kinh doanh? Nếu có, công ty có thực hiện việc phân tách doanh thu theo từng loại hình và/hoặc theo địa điểm kinh doanh? Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Hoạt động trong năm của Công ty chủ yếu (gần 100%) tại Khu vực Thái Nguyên, các khu vực địa lý còn lại chiếm tỷ trọng không đáng kể, theo đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

30. SỐ LIỆU SƠ SÀN

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán, đã được kiểm toán bởi một Công ty Kiểm toán độc lập khác. Một số chỉ tiêu được trình bày lại như sau:

| Chi tiêu                          | Mã số | Số đã báo cáo   | Điều chỉnh       | Số sau báo cáo  |
|-----------------------------------|-------|-----------------|------------------|-----------------|
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 322   | 86,543,210,476  | 24,195,255,556   | 110,738,466,032 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn  | 338   | 212,535,566,672 | (24,195,255,556) | 188,340,311,116 |

Trần Thị Mai Toan  
Người lập biên

**Trần Thị Mai Toan**  
**Kế toán trưởng**

Nguyễn Văn Thành  
Tông Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 15 tháng 03 năm 2019

32