

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

Tháng 03 năm 2019

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 28

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 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 riêng 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 tháng 12 năm 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 riêng. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

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

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

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 riêng 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 riêng.

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: 097 /VACO/BCKiT.NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC 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 riêng 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 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại riêng ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (gọi chung là "báo cáo tài chính riêng").

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 riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề khác

Các thông tin tài chính cho mục đích so sánh tại ngày 31/12/2017 và năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng, Báo cáo kết quả kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng, là các thông tin được kiểm toán bởi một Công ty Kiểm toán khác với Báo cáo kiểm toán số 170631-TH/BCKT-AISHN phát hành ngày 30/03/2018 ý kiến chấp nhận toàn phần.



Lê Xuân Thắng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0043-2016-156-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2019

Nguyễn Phương Lan
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0917-2018-156-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		73.166.957.357	106.309.154.626
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.424.560.020	9.859.192.804
1. Tiền	111	4	2.424.560.020	9.859.192.804
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		49.268.964.626	85.938.087.616
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	18.786.920.260	24.787.258.950
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	26.107.749.000	28.450.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		3.100.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.274.295.366	32.700.828.666
III. Hàng tồn kho	140	8	21.356.734.133	10.263.608.514
1. Hàng tồn kho	141		21.356.734.133	10.263.608.514
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		116.698.578	248.265.692
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	68.149.623	86.466.375
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		47.329.090	160.579.452
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	1.219.865	1.219.865
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		639.789.994.414	615.628.664.928
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		800.000	800.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	800.000	800.000
II. Tài sản cố định	220		563.794.792.810	577.720.553.220
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	556.248.357.567	568.979.623.421
- Nguyên giá	222		617.010.213.956	611.719.978.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.761.856.389)	(42.740.354.944)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	7.546.435.243	8.740.929.799
- Nguyên giá	228		9.577.360.000	10.427.360.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.030.924.757)	(1.686.430.201)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		19.385.795.637	17.847.363.636
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	12	19.385.795.637	12.391.000.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	5.456.363.636
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		12.500.000.000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251	13	12.500.000.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		44.108.605.967	20.059.948.072
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	44.104.329.750	20.004.021.136
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.276.217	55.926.936
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		712.956.951.771	721.937.819.554

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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)
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		351.914.127.262	348.175.132.645
I. Nợ ngắn hạn	310		109.243.771.694	153.995.979.144
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	12.571.215.056	27.554.368.717
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	1.030.174.306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	7.517.564.902	7.250.646.650
4. Phải trả người lao động	314		88.480.911	711.171.180
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	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	17	4.026.443.733	2.793.074.912
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	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	330		242.670.355.568	194.179.153.501
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	4.430.442.385
2. Phải trả dài hạn khác	337	17	1.377.800.000	1.408.400.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	241.292.555.568	188.340.311.116
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		361.042.824.509	373.762.686.909
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	361.042.824.509	373.762.686.909
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		342.000.000.000	342.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		342.000.000.000	342.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.693.896.846	5.618.546.643
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.348.927.663	26.144.140.266
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.223.114.461	2.728.932.644
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		8.125.813.202	23.415.207.622
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		712.956.951.771	721.937.819.554

Trần Thị Mai Toan

Trần Thị Mai Toan
Người lập biểu

Trần Thị Mai Toan

Trần Thị Mai Toan
Kế toán trưởng



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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		198.449.092.183	245.064.636.180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		79.192.245	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	20	198.369.899.938	245.064.636.180
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cấp	11	21	165.131.811.972	193.480.008.917
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		33.238.087.966	51.584.627.263
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	1.895.770.015	5.727.548
7. Chi phí tài chính	22	23	24.818.419.658	25.589.064.692
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.745.086.326	25.507.731.354
8. Chi phí bán hàng	25	24	269.155.957	765.976.885
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	3.488.846.721	4.031.599.861
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		6.557.435.645	21.203.713.373
11. Thu nhập khác	31	26	4.530.359.650	13.481.717.379
12. Chi phí khác	32		1.036.223.842	348.167.872
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.494.135.808	13.133.549.507
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10.051.571.453	34.337.262.880
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	1.874.107.532	6.964.173.204
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		51.650.719	(18.336.052)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		8.125.813.202	27.391.425.728

[Signature]

Trần Thị Mai Toan
Người lập biểu

[Signature]

Trần Thị Mai Toan
Kế toán trưởng



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	190.102.377.142	283.228.865.902
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(190.212.813.695)	(250.674.231.924)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(3.650.876.900)	(7.911.620.335)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(24.766.144.327)	(25.367.967.124)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(1.913.010.482)	(5.284.154.448)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	28.593.517.784	10.691.036.423
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(874.254.311)	(15.325.180.492)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.721.204.789)	(10.643.251.998)
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	39.888.219.459	95.885.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(16.550.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	13.449.999.998	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(5.500.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.269.478.110	15.685.081
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(8.873.302.433)	43.990.014.761
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	301.576.325.266	230.688.507.859
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(277.904.091.428)	(229.393.582.714)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19.512.359.400)	(27.360.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	4.159.874.438	(26.065.074.855)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(7.434.632.784)	7.281.687.908
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	9.859.192.804	2.577.504.896
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	2.424.560.020	9.859.192.804


Trần Thị Mai Toan
Người lập biểu


Trần Thị Mai Toan
Kế toán trưởng



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách Sạn Đông Á (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 Á theo Quyết định số 48/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 10/10/2015 của Đại hội đồng cổ đông và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần 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 31/12/2018 là 10 người (tại ngày 31/12/2017 là 123 người).

Ngành 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 năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng Công ty

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

Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Á và Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á đăng ký hoạt động từ ngày 17/01/2018, Công ty TNHH Đông Á Nha Trang đăng ký hoạt động từ ngày 19/02/2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

Cấu trúc doanh nghiệp

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
Các đơn vị trực thuộc		
1.	Văn phòng Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á.	Phòng C301 tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
2.	Chi nhánh khách sạn Đông Á - Chi Nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á	Phòng A101, tầng 1, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, 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 Đông Á	Số 48, tổ 2, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
Các công ty con		
1	Công ty TNHH Đông Á Nha Trang	04 Tôn Đức, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
2	Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	Phòng A101, tầng 1, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, 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 Á	Phòng 368 tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Ngày 29/11/2017. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á ra Quyết định số 36/QĐ-HĐQT về việc tạm ngừng hoạt động Công ty TNHH Đông Á Nha Trang từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018. Lý do tạm ngừng: Sửa chữa lớn, nâng cấp cơ sở để phục vụ sản xuất kinh doanh.

Chi nhánh Tư vấn xây dựng - Chi Nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á đang tạm ngừng kinh doanh có thời hạn theo Thông báo số 52/TB ngày 15/12/2016 của Giám đốc chi nhánh; Thời hạn bắt đầu tạm ngừng là từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017. Trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 Chi nhánh vẫn chưa diễn ra hoạt động nào.

Các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập.

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC 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 riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 200/2014/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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP 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 các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng

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

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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 xác định 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 trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)

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 như sau:

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

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.

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 phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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 qui 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:

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) 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 riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
 - (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi 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.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Thuế (Tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và chỉ 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 hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 thuần.

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

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

4. TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.612.557.762	1.268.002.199
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	812.002.258	8.591.190.605
Cộng	2.424.560.020	9.859.192.804

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	18.786.920.260	24.787.258.950
Công ty TNHH Sơn Nam	6.965.944.730	1.964.180.900
Công ty TNHH MTV xây dựng và Thương mại Vinh Nguyễn	6.653.932.460	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Thương mại Quyết Tiến	820.000.000	37.565.400
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thảo Trang	-	19.661.784.690
Các đối tượng khác	4.347.043.070	3.123.727.960

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	26.107.749.000	28.450.000.000
Bà Nguyễn Thu Giang	4.600.000.000	4.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai	15.000.000.000	15.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh	6.000.000.000	6.000.000.000
Các đối tượng khác	507.749.000	2.850.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.274.295.366	-	32.700.828.666	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	20.000.000.000	-
Tạm ứng	766.123.314	-	12.138.202.802	-
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	445.670.965	-	-	-
Phải thu khác	62.501.087	-	562.625.864	-
b) Dài hạn	800.000	-	800.000	-
Ký cược, ký quỹ	800.000	-	800.000	-

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	21.356.734.133	-	10.263.608.514	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	2.447.226.538	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	231.386.103	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	263.956.954	-
Hàng hóa	21.356.734.133	-	7.321.038.919	-
Cộng	21.356.734.133	-	10.263.608.514	-

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	68.149.623	86.466.375
Chi phí bảo hiểm, phí đường bộ	61.058.716	38.246.342
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	35.276.323
Các khoản khác	7.090.907	12.943.710
b) Dài hạn	44.104.329.750	20.004.021.136
Thiết bị nội thất Tòa nhà Đông Á Plaza	4.513.055.552	9.436.388.886
Thiết bị nội thất Tòa nhà Đông Á 2, 3	2.125.193.376	3.904.316.471
Chi phí sửa chữa Khách sạn Đông Á 2, 3	938.195.053	5.860.375.693
Công cụ dụng cụ xuất dùng	161.649.246	496.680.096
Thuê mặt bằng kinh doanh (i)	36.000.000.000	-
Các chi phí khác	366.236.523	306.259.990

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

10. TĂNG, GIẢM 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
NGUYỄN GIÁ						
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)	(218.180.000)	(102.661.546)	(6.520.927.273)	-	(35.078.132.455)
Số cuối năm	514.816.188.361	76.138.211.105	159.620.400	12.807.109.090	13.089.085.000	617.010.213.956
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
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	6.996.330.820	38.768.182	1.844.226.442	327.568.704	21.214.641.818
Thanh lý, nhượng bán	(484.051.947)	(140.907.899)	(53.041.796)	(2.515.138.731)	-	(3.193.140.373)
Số cuối năm	37.828.940.306	19.623.929.910	114.394.620	2.307.440.546	887.151.007	60.761.856.389
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
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	56.514.281.195	45.225.780	10.499.668.544	12.201.933.993	556.248.357.567

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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu năm	414.000.000	10.013.360.000	10.427.360.000
Giảm do chuyển nhượng	(200.000.000)	(650.000.000)	(850.000.000)
Số cuối năm	214.000.000	9.363.360.000	9.577.360.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	154.433.323	1.531.996.878	1.686.430.201
Khấu hao trong năm	56.133.334	332.111.215	388.244.549
Thanh lý, nhượng bán	(43.749.993)	-	(43.749.993)
Số cuối năm	166.816.664	1.864.108.093	2.030.924.757
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu năm	259.566.677	8.481.363.122	8.740.929.799
Số cuối năm	47.183.336	7.499.251.907	7.546.435.243

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

12. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dài 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-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2017.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư vào công ty con	12.500.000.000	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Á	10.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	2.500.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Cộng	12.500.000.000	-	-	-	-	-

Ghi chú:

(*) Văn phòng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do chưa đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

Trong năm, Văn phòng Công ty thực hiện góp vốn 5,5 tỷ VND bằng tiền và 7 tỷ VND bằng hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết về các công ty đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Á	TP. Thái Nguyên	100%	100%	Đầu tư, thương mại
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	TP. Thái Nguyên	100%	100%	Dịch vụ lưu trú
Công ty TNHH Đông Á Nha Trang	TP. Thái Nguyên	100%	100%	Dịch vụ lưu trú

Tại ngày 31/12/2018 tiến độ góp vốn của Công ty như sau

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn theo đăng ký kinh doanh	Vốn thực góp	Vốn theo đăng ký kinh doanh	Vốn thực góp
	VND	VND	VND	VND
Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Á	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	40.000.000.000	2.500.000.000	-	-
Công ty TNHH Đông Á Nha Trang	76.000.000.000	-	76.000.000.000	-

Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Á và Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á đăng ký hoạt động từ ngày 17/01/2018, Công ty TNHH Đông Á Nha Trang đăng ký hoạt động từ ngày 19/02/2016.

Công ty TNHH Đông Á Nha Trang đã tạm dừng hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 như trình bày tại Thuyết minh số 1 - Thông tin khái quát phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trong năm, Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á thuê văn phòng và các chi phí thanh toán bằng nguồn vốn vay ngân hàng do Công ty vay và phân bổ về cho Công ty này.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	12.571.215.056	12.571.215.056	27.554.368.717	27.554.368.717
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thảo Trang	159.222.141	159.222.141	16.500.000.000	16.500.000.000
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn	5.062.596.000	5.062.596.000	2.564.221.385	2.564.221.385
Công ty TNHH Sản Xuất Nông Nghiệp Hải Phong	5.562.357.885	5.562.357.885	-	-
Các đối tượng khác	1.787.039.030	1.787.039.030	8.490.147.332	8.490.147.332

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	337.347.728	925.244.720	608.573.066	654.019.382
Thuế tiêu thụ đặc biệt	10.846.153	26.465.735	37.311.888	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.901.199.246	1.869.255.200	1.913.010.482	6.862.296.296
Thuế thu nhập cá nhân	1.253.523	4.998.329	5.002.628	1.249.224
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	242.927.595	242.927.595	-
Các loại thuế khác	-	803.074.141	803.074.141	-
Cộng	7.250.646.650	3.871.965.720	3.609.899.800	7.517.564.902
b) Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.219.865	-	-	1.219.865
Cộng	1.219.865	-	-	1.219.865

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	454.691.734	495.694.940
Lãi vay phải trả	454.691.734	495.694.940

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	4.026.443.733	2.793.074.912
Kinh phí công đoàn	10.282.130	8.344.866
Bảo hiểm xã hội	6.076.058	142.693.904
Bảo hiểm y tế	1.072.238	3.768.383
Bảo hiểm thất nghiệp	476.550	1.674.257
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	136.090.909	205.590.909
Các khoản phải trả khác	3.872.445.848	2.431.002.593
- Phải trả về cổ tức	1.007.640.600	-
- Phải trả đội Nguyễn Văn Nam tiền ứng vốn thi công	1.896.366.011	1.896.366.011
- Phải trả Lương Khắc Giới tiền ứng vốn thu công	196.636.582	246.636.582
- Phải trả tiền thù lao HĐQT và BKS	576.000.000	288.000.000
- Khác	195.802.655	-
b) Dài hạn	1.377.800.000	1.408.400.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.377.800.000	1.408.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

18. 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
a) Vay ngắn hạn						
Vay tổ chức tín dụng	49.297.699.866	49.297.699.866	250.221.835.876	212.976.325.266	86.543.210.476	86.543.210.476
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên (i)			189.298.335.876	152.052.825.266	86.543.210.476	86.543.210.476
162.CV/17/HĐTD/TN (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
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Thái Nguyên (ii)	19.999.361.262	19.999.361.262	60.201.955.576	50.206.065.437	29.995.251.401	29.995.251.401
8501LAV-201601448	9.314.407.667	9.314.407.667	35.234.299.865	27.986.413.109	16.562.294.423	16.562.294.423
8501LAV-201701964	-	-	985.755.070	-	985.755.070	985.755.070
8501LAV-201702608 (ii)	9.314.407.667	9.314.407.667	3.009.471.129	-	3.009.471.129	3.009.471.129
Ngân hàng TMCP Quốc dân - VN Thái Nguyên (iii)	19.983.930.937	19.983.930.937	31.239.073.666	27.986.413.109	12.567.068.224	12.567.068.224
833/16/HĐHM/19-79	-	-	53.838.341.030	53.834.229.406	19.988.042.561	19.988.042.561
430/17/HĐHM-9240 (iii)	19.983.930.937	19.983.930.937	13.291.766.039	-	13.291.766.039	13.291.766.039
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội (iv)	-	-	40.546.574.991	53.834.229.406	6.696.276.522	6.696.276.522
106.1450/2016/HĐTDHM-DN/PGDHN (iv)	-	-	40.023.739.405	20.026.117.314	19.997.622.091	19.997.622.091
Vay cá nhân và tổ chức ngoài	-	-	40.023.739.405	20.026.117.314	19.997.622.091	19.997.622.091
Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đồng Á	-	-	60.923.500.000	60.923.500.000	-	-
Mậu Xuân Cường	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-
Nguyễn Thị Khánh Hòa	-	-	6.500.000.000	6.500.000.000	-	-
Nguyễn Thị Hoài	-	-	3.700.000.000	3.700.000.000	-	-
Nguyễn Thu Giang	-	-	3.700.000.000	3.700.000.000	-	-
Nguyễn Văn Thanh	-	-	15.175.000.000	15.175.000.000	-	-
Nguyễn Văn Thảo	-	-	11.700.000.000	11.700.000.000	-	-
Vay cá nhân CN Khách sạn	-	-	13.450.000.000	13.450.000.000	-	-
	-	-	3.198.500.000	3.198.500.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

18. VAY VÀ NỢ THUẾ 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							
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		1.600.000.000	1.600.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
106.050682016/HĐTD-DN/PGBHN (vi)		29.360.755.552	29.360.755.552	21.660.755.552	29.360.755.549	21.660.755.556	21.660.755.556
106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN (vii)		20.555.555.552	20.555.555.552	20.555.555.552	20.555.555.549	20.555.555.556	20.555.555.556
106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN (viii)		1.105.200.000	1.105.200.000	1.105.200.000	1.105.200.000	1.105.200.000	1.105.200.000
106.2033/2018/HĐTD-DN/PGBHN (ix)		5.700.000.000	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-	-
		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
37/116/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	1.987.000.000	1.987.000.000
37/116/HĐCV/119-79		-	-	1.250.000.000	-	1.250.000.000	1.250.000.000
079/17/HĐCV/119-9240		-	-	650.000.000	-	650.000.000	650.000.000
087/14/HĐTD/119-11		-	-	87.000.000	-	87.000.000	87.000.000
036/18/HĐCV-9240 (x)		2.500.000.000	2.500.000.000	2.300.000.000	4.800.000.000	-	-
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)		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)		14.000.000.000	14.000.000.000	-	14.000.000.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Ghi chú:

- (i) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 162.CV/17/HETD/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 8501LAV-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/HĐHIM - 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 ước định trong từng lần nhận nợ
- (iv) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 106.1450/2016/HETD/HM-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/HETD/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/HETD-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/HETD-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/HETD-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 nhận 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

- (x) Khoản vay theo Hợp đồng số 106.2033/2018/HĐTD-DNPGGBHN ngày 11/09/2018. Số tiền hạn mức vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích vay là để tài trợ và 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 kế 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 VND	Số đầu năm 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
Cộng	273.453.311.120	212.535.566.672

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	342.000.000.000	-	34.806.922.634	376.806.922.634
Lợi nhuận trong năm	-	-	27.391.425.728	27.391.425.728
Tăng khác	-	-	21.611.868	21.611.868
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	26.144.140.266	373.762.686.909
Lợi nhuận trong năm	-	-	8.125.813.202	8.125.813.202
Phân phối lợi nhuận (i)	-	75.350.203	(20.921.025.305)	(20.845.675.102)
Tăng/(giảm) khác	-	-	(500)	(500)
Số dư cuối năm nay	342.000.000.000	5.693.896.846	13.348.927.663	361.042.824.509

Ghi chú:

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

Nội dung	Số tiền
Quỹ đầu tư phát triển	75.350.203
Quỹ khen thưởng phúc lợi	37.675.102
Trích thù lao HĐQT và BKS	288.000.000
Trích cổ tức năm 2017	20.520.000.000
Cộng	20.921.025.305

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Vốn góp của Chủ sở hữu	342.000.000.000	342.000.000.000
Cộng	342.000.000.000	342.000.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- 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

d) Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	34.200.000	34.200.000
- 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	198.449.092.183	245.064.636.180
<u>Trong đó:</u>		
Doanh thu hàng bán	129.696.278.493	157.673.179.171
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.752.813.690	87.391.457.009
Cộng	198.449.092.183	245.064.636.180
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	79.192.245	-
<u>Trong đó:</u>		
- Chiết khấu thương mại	79.192.245	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	198.369.899.938	245.064.636.180

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hàng hóa đã cung cấp	120.218.285.811	142.498.130.009
Giá vốn cung cấp dịch vụ	44.913.526.161	50.981.878.908
Cộng	165.131.811.972	193.480.008.917

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	183.404.467	5.727.548
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.712.365.548	-
Cộng	1.895.770.015	5.727.548

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền vay	24.745.086.326	25.507.731.354
Chi phí tài chính khác	73.333.332	81.333.338
Cộng	24.818.419.658	25.589.064.692

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	1.470.610.214	2.199.587.799
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.752.377	591.049.461
Chi phí khấu hao TSCĐ	561.264.076	652.972.597
Thuế, phí và lệ phí	5.801.909	7.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.339.372.694	136.546.147
Các khoản chi phí QLDN khác	104.045.451	444.443.857
Cộng	3.488.846.721	4.031.599.861
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	246.355.957	666.989.267
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	76.079.167
Chi phí khấu hao TSCĐ	22.800.000	22.800.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	108.451
Cộng	269.155.957	765.976.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.954.114.645	19.165.415.220
Chi phí nhân công	3.305.572.158	8.508.976.394
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.602.781.957	19.967.058.464
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.965.768.564	11.837.649.056
Chi phí khác bằng tiền	838.087.152	1.819.314.536
Cộng	55.666.324.476	61.298.413.670

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi từ hoạt động chuyển nhượng, thanh lý tài sản	3.684.250.103	13.472.134.976
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	565.882.276	-
Thu nhập khác	280.227.271	9.582.403
Cộng	4.530.359.650	13.481.717.379

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	1.874.107.532	6.964.173.204
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.874.107.532	6.964.173.204

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho kỳ hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	10.051.571.453	34.337.262.880
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(1.133.389.236)	391.922.884
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(1.712.365.548)	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	578.976.313	391.922.884
+ Truy thu, phạt chậm nộp thuế	119.264.956	157.583.794
+ Chi phí khấu hao TSCĐ không được trừ	717.965.455	231.019.549
+ Điều chỉnh giao dịch nội bộ	(258.254.098)	-
+ Chi phí khác không được trừ	-	3.319.541
Thu nhập chịu thuế	8.918.182.218	34.729.185.764
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh cc	6.481.544.415	21.118.342.022
- Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	3.570.027.038	13.702.523.999
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh bị	-	(91.680.257)
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.783.636.444	6.964.173.204
Thuế TNDN bị truy thu trong năm	90.471.089	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.874.107.532	6.964.173.204

Ngoại trừ khoản chi phí không được trừ là 578.976.313 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để 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 tuy nhiên chưa thực hiện việc theo dõi chi phí theo từng loại hình đó. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Bộ phận theo khu vực địa lý

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.

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác. Một số chỉ tiêu được trình bày lại như sau:

Chỉ 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 biểu


Trần Thị Mai Toan
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thanh
Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 15 tháng 03 năm 2019