

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

Địa chỉ: Số 668 Đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang,  
thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý IV năm 2018**

*Thái Nguyên, tháng 01 năm 2019*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>73,425,954,096</b>	<b>106,309,154,626</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>2,419,599,805</b>	<b>9,859,192,804</b>
1. Tiền	111		2,419,599,805	9,859,192,804
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>3,100,000,000</b>	<b>0</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3,100,000,000	0
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46,168,964,626</b>	<b>85,938,087,616</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	18,786,920,260	24,787,258,950
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	26,107,749,000	28,450,000,000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	1,274,295,366	32,700,828,666
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>21,620,691,087</b>	<b>10,263,608,514</b>
1. Hàng tồn kho	141		21,620,691,087	10,263,608,514
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>116,698,578</b>	<b>248,265,692</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	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	V.12b	1,219,865	1,219,865
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>639,543,142,327</b>	<b>615,628,664,928</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>800,000</b>	<b>800,000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	800,000	800,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>563,793,774,663</b>	<b>577,720,553,220</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	556,247,339,420	568,979,623,421
- Nguyên giá	222		617,010,213,956	611,719,978,365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60,762,874,536)	(42,740,354,944)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.6</b>	<b>19,385,795,637</b>	<b>17,847,363,636</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		19,385,795,637	12,391,000,000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		0	5,456,363,636
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>12,500,000,000</b>	<b>0</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		12,500,000,000	0
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>43,862,772,027</b>	<b>20,059,948,072</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	43,840,372,796	20,004,021,136
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		22,399,231	55,926,936
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>712,969,096,423</b>	<b>721,937,819,554</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>351,906,203,258</b>	<b>348,175,132,645</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>109,235,847,690</b>	<b>153,995,979,144</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	12,571,215,056	27,554,368,717
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	0	1,030,174,306
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12a	7,514,775,813	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	V.13	454,691,734	495,694,940
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14	466,151,517	633,909,086
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	4,021,308,818	2,793,074,912
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	81,458,455,418	110,738,466,032
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,660,768,423	2,788,473,321
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>242,670,355,568</b>	<b>194,179,153,501</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	0	4,430,442,385
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	1,377,800,000	1,408,400,000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	241,292,555,568	188,340,311,116
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>361,062,893,165</b>	<b>373,762,686,909</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>361,062,893,165</b>	<b>373,762,686,909</b>
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		13,368,996,319	26,144,140,266
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5,223,114,461	2,728,932,644
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8,145,881,858	23,415,207,622
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>712,969,096,423</b>	<b>721,937,819,554</b>

Thái Nguyên, ngày 18 tháng 01 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thị Mai Toan

Trần Thị Mai Toan

Nguyễn Văn Thanh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	45,685,994,353	69,040,759,795	198,596,792,183	245,064,636,180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	79,192,245	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	45,685,994,353	69,040,759,795	198,517,599,938	245,064,636,180
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	38,663,274,562	55,880,478,397	165,537,766,070	193,480,008,917
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		7,022,719,791	13,160,281,398	32,979,833,868	51,584,627,263
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	181,649,393	1,551,656	183,403,167	5,727,548
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	6,037,313,955	6,480,162,706	24,818,419,658	25,589,064,692
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6,018,980,623	6,461,829,371	24,745,086,326	25,507,731,354
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	5,700,000	174,312,955	269,155,957	765,976,885
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	779,970,764	993,754,672	3,488,670,721	4,031,599,861
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		381,384,465	5,513,602,721	4,586,990,699	21,203,713,373
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3,847,299,764	23,018,110	5,064,356,051	13,481,717,379
12. Chi phí khác	32	VI.8	73,314,143	11,771,865	1,660,691,332	348,167,872
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3,773,985,621	11,246,245	3,403,664,719	13,133,549,507
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4,155,370,086	5,524,848,966	7,990,655,418	34,337,262,880
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	870,818,925	1,172,625,851	1,780,847,354	6,964,173,204
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	0	(22,728,928)	0	(18,336,052)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3,284,551,161	4,374,952,043	6,209,808,064	27,391,425,728

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Thị Mai Toan

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Mai Toan

Thái Nguyên, ngày 18 tháng 01 năm 2019



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Thanh



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp trực tiếp)  
 Quý IV năm 2018

Mẫu số B 03 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	190,514,597,237	283,228,865,902
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(236,443,918,073)	(250,674,231,924)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(3,652,489,103)	(7,911,620,335)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(23,089,541,794)	(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	71,620,923,495	10,691,036,423
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07	(44,651,915,950)	(15,325,180,492)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(47,615,354,670)</b>	<b>(10,643,251,998)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2,575,649,000)	(51,910,670,320)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	37,589,663,097	95,885,000,000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2,782,227	15,685,081
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>35,016,796,324</b>	<b>43,990,014,761</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	301,576,325,266	230,688,507,859
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(276,904,091,428)	(229,393,582,714)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19,513,268,491)	(27,360,000,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>5,158,965,347</b>	<b>(26,065,074,855)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(7,439,592,999)</b>	<b>7,281,687,908</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ	60	9,859,192,804	2,577,504,896
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	2,419,599,805	9,859,192,804

Thái Nguyên, ngày 18 tháng 01 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Thị Mai Toan

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Mai Toan

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Thanh



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Quý IV năm 2018

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Thương mại Thanh Tùng. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Đông Á được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á theo Quyết định số 48/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 20/10/2015 của Đại hội đồng cổ đông. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4600349907 đăng ký lần đầu ngày 26/12/2003, đăng ký thay đổi lần 19 ngày 03/8/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp.

**Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần**

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 là cho thuê tài sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ ăn uống, cho thuê hội trường tổ chức sự kiện và bán hàng hoá.

**Mã chứng khoán:** DAH (niêm yết)  
**Trụ sở chính:** Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, tp. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

**3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hằng năm.

**4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Không có

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

**5.1 Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có ba (03) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

**5.1.1. Công ty TNHH Đông Á Nha Trang;**

- Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201676934, đăng ký lần đầu ngày 19/02/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp;

- Địa chỉ: 04 Tôn Đản, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

**5.1.2. Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á**

- Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601501470, đăng ký lần đầu ngày 17/01/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp;

- Địa chỉ: Phòng 101, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, tổ 11, Phường Đồng Quang, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam;

**5.1.3. Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Á**

- Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601501463, đăng ký lần đầu ngày 17/01/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp;

- Địa chỉ: Phòng 368, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, tổ 11, Phường Đồng Quang, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam;

**5.2 Danh sách các đơn vị trực thuộc**

- Văn phòng Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á (sau đây viết tắt là “Văn phòng Công ty”), tại 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;



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

- Chi nhánh Khách sạn Đông Á - Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á, tại Phòng A-101, 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.

- Chi nhánh Tư vấn xây dựng - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Đông Á tại số 48, tổ 2, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Chi nhánh Tư vấn Xây dựng - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Đông Á đang tạm ngừng kinh doanh có thời hạn theo thông báo số 17.11/TB ngày 17/11/2017 của Giám đốc chi nhánh; thời hạn bắt đầu tạm ngừng là ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018.

### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

## II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 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.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV năm 2018

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang,...

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV năm 2018

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

**6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**



Quý IV năm 2018

Chi phí trả trước tại Công ty 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng.

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả (tiếp theo)

Nợ phải trả cho người bán, người cung cấp, người nhận thầu xây lắp được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Trong chi tiết từng đối tượng phải trả, tài khoản này phản ánh cả số tiền đã ứng trước cho người bán, người cung cấp, người nhận thầu xây lắp nhưng chưa nhận được sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, khối lượng xây lắp hoàn thành bàn giao.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

**Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ:** Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Quý IV năm 2018

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả: Được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: lãi vay phải trả, các chi phí phải trả khác.

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV năm 2018

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

**Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:** Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản**



Quý IV năm 2018

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 - Doanh thu và thu nhập khác, bao gồm: lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thông báo lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng, cổ tức lợi nhuận được chia, lãi chênh lệch tỷ giá thực hiện, lãi thu được từ hoạt động kinh doanh chứng khoán.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp nghiệm thu trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu do nó tạo ra được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Chi phí lãi tiền vay và các khoản chi phí tài chính khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên 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.

**19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV năm 2018

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**20. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản phải thu về cho vay.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**21. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.



Quý IV năm 2018

**22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

**23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

Thuế giá trị gia tăng: Công ty đăng ký nộp thuế theo phương pháp khấu trừ.

Các loại thuế, phí khác được thực hiện theo quy định về thuế, phí hiện hành của Nhà nước.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2018	01/01/2018
<b>Tiền</b>	<b>2,419,599,805</b>	<b>9,859,192,804</b>
Tiền mặt tại quỹ	1,612,557,762	1,268,002,199
Tiền gửi ngân hàng	807,042,043	8,591,190,605
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	80,447	5,000,574,536
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam - CN thành phố Thái Nguyên	369,055,200	907,664,759
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thái Nguyên	2,654,984	146,042,590
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam - CN tỉnh Thái Nguyên	623,528	623,528
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội	42,003,019	28,997,328
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	8,606,394	60,695,569
Ngân hàng TMCP Quốc dân - CN Thái Nguyên	238,179,387	1,394,042,655
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	137,138,985	1,052,549,640
Ngân hàng Quốc tế - CN Hà Nội	5,002,644	0
Ngân hàng HD - CN Thái Nguyên	3,195,997	
Ngân hàng MB - CN Khánh Hòa	501,458	
<b>Cộng</b>	<b>2,419,599,805</b>	<b>9,859,192,804</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV năm 2018

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>18,786,920,260</b>	<b>0</b>	<b>24,787,258,950</b>	<b>0</b>
Công ty CP Tư vấn xây dựng và Thương mại Thảo Trang	0	0	19,661,784,690	0
Công ty TNHH Sơn Nam	6,965,944,730	0	1,964,180,900	0
Công ty TNHH Đông Á Nha Trang	162,115,000	0	162,115,000	0
Công ty TNHH MTV XD và TM Vinh Nguyễn	6,653,932,460	0	0	0
Công ty TNHH Vật tư TM Đông Á	270,675,735	0	0	0
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	360,244,800	0	0	0
Công ty TNHH Minh Sơn Thái Nguyên	660,000,000	0	0	0
Công ty CP Xây dựng và TM Quyết Tiến	820,000,000	0	0	0
Công ty CP nước sạch Thái Nguyên	0	0	360,965,000	0
Công ty TNHH Glonics Việt Nam	0	0	337,960,000	0
Công ty TNHH MTV Điện cơ hóa chất 15	0	0	301,200,000	0
Sở Ngoại vụ tỉnh Thái Nguyên	0	0	120,169,000	0
Đại học Thái Nguyên	0	0	116,345,000	0
Trường Đại học Công nghệ Thông tin và Truyền thông	0	0	13,744,000	0
Công ty TNHH SX Nông nghiệp Hải Phong	589,752,885	0	0	0
Các đối tượng khác	2,304,254,650	0	1,748,795,360	0
	<b>18,786,920,260</b>	<b>0</b>	<b>24,787,258,950</b>	<b>0</b>
<b>c. Phải thu khách hàng là bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Đông Á Nha Trang	162,115,000	0	162,115,000	0
Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á	360,244,800	0	0	0
Công ty TNHH Vật tư TM Đông Á	270,675,735	0	0	0
<b>Cộng</b>	<b>793,035,535</b>	<b>0</b>	<b>162,115,000</b>	<b>0</b>



**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>26,107,749,000</b>	<b>0</b>	<b>28,450,000,000</b>	<b>0</b>
Trả trước tiền mua đất	25,600,000,000	0	25,600,000,000	0
Nguyễn Thị Mai	15,000,000,000	0	15,000,000,000	0
Nguyễn Văn Thanh	6,000,000,000	0	6,000,000,000	0
Nguyễn Thu Giang	4,600,000,000	0	4,600,000,000	0
Công ty TNHH Sản xuất Nông nghiệp Hải Phong	0	0	2,080,000,000	0
Công ty CP Tư vấn kiến trúc TAC	0	0	435,000,000	0
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng HML	0	0	200,000,000	0
Công ty TNHH Đầu tư và Công nghệ Hoàng Anh	300,000,000	0	0	0
Trung tâm kiểm định chất lượng xây dựng Thái Nguyên	90,000,000	0	0	0
Nhà cung cấp khác	117,749,000	0	135,000,000	0
<b>Cộng</b>	<b>26,107,749,000</b>	<b>0</b>	<b>28,450,000,000</b>	<b>0</b>
<b>c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>10,600,000,000</b>	<b>0</b>	<b>10,600,000,000</b>	<b>0</b>
Nguyễn Văn Thanh	6,000,000,000	0	6,000,000,000	0
Nguyễn Thu Giang	4,600,000,000	0	4,600,000,000	0
<b>Cộng</b>	<b>10,600,000,000</b>	<b>0</b>	<b>10,600,000,000</b>	<b>0</b>

**4. Phải thu khác**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1,244,295,366</b>	<b>0</b>	<b>32,700,828,666</b>	<b>0</b>
Phải thu về trả hộ bảo hiểm xe	16,989,500	0	16,989,500	0
Tạm ứng Nguyễn Văn Thảo	766,123,314	0	12,138,202,802	0
Tiền đặt cọc mua đất ông Nguyễn Văn Thanh	0	0	20,000,000,000	0
Phải thu ngắn hạn khác	461,182,552	0	545,636,364	0
<b>Cộng</b>	<b>1,244,295,366</b>	<b>0</b>	<b>32,700,828,666</b>	<b>0</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>800,000</b>	<b>0</b>	<b>800,000</b>	<b>0</b>
Phải thu về ký quỹ	800,000	0	800,000	0
<b>Cộng</b>	<b>800,000</b>	<b>0</b>	<b>800,000</b>	<b>0</b>
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20,000,000,000</b>	<b>0</b>
Ông Nguyễn Văn Thanh	0	0	20,000,000,000	0
Ông Nguyễn Văn Thảo	766,123,314	0	12,138,202,802	0
<b>Cộng</b>	<b>766,123,314</b>	<b>0</b>	<b>32,138,202,802</b>	<b>0</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Quý IV năm 2018

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Hàng tồn kho**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	0	0	2,447,226,538	0
Công cụ, dụng cụ	0	0	231,386,103	0
Chi phí SX, KD dở dang	263,956,954	0	263,956,954	0
Hàng hoá	21,356,734,133	0	7,321,038,919	0
<b>Cộng</b>	<b>21,620,691,087</b>	<b>0</b>	<b>10,263,608,514</b>	<b>0</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

**6. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	19,385,795,637	0	12,391,000,000	0
b. Xây dựng cơ bản dở dang	0	0	5,456,363,636	0
Xe ô tô 5 chỗ Maybach S400 hiệu Mercedes-benz	0	0	5,456,363,636	0
<b>Cộng</b>	<b>19,385,795,637</b>	<b>0</b>	<b>17,847,363,636</b>	<b>0</b>

**7. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2018	10,013,360,000	414,000,000	10,427,360,000
Thanh lý, nhượng bán (*)	(650,000,000)	(200,000,000)	(850,000,000)
Tại ngày 31/12/2018	9,363,360,000	214,000,000	9,577,360,000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2018	1,531,996,878	154,433,323	1,686,430,201
Khấu hao tăng trong năm	332,111,220	56,133,329	388,244,549
Khấu hao giảm trong năm		(43,749,993)	(43,749,993)
Tại ngày 31/12/2018	1,864,108,098	166,816,659	2,030,924,757
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2018	8,481,363,122	259,566,677	8,740,929,799
Tại ngày 31/12/2018	7,499,251,902	47,183,341	7,546,435,243

- Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao tại ngày 31/12/2018 nhưng vẫn còn sử dụng là: 0 đồng.
- Nguyên giá của tài sản cố định vô hình tại ngày 31/12/2018 chờ thanh lý: 0 đồng.



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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Quý IV năm 2018

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>8. Tài sản cố định hữu hình</b>						
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2018	509,216,083,951	76,356,391,105	12,796,136,363	262,281,946	13,089,085,000	611,719,978,365
Mua trong năm	33,836,363,636	0	0	0	0	33,836,363,636
ĐT XDCB hoàn thành	0	0	6,532,004,410	0	0	6,532,004,410
Thanh lý, nhượng bán	(28,236,363,636)	(218,180,000)	(6,520,927,273)	(102,661,546)	0	(35,078,132,455)
Tại ngày 31/12/2018	514,816,083,951	76,138,211,105	12,807,213,500	159,620,400	13,089,085,000	617,010,213,956
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2018	26,305,244,583	12,768,506,989	2,978,352,835	128,668,234	559,582,303	42,740,354,944
Khấu hao trong năm	12,008,661,398	6,996,435,239	1,844,226,442	38,768,182	327,568,704	21,215,659,965
Thanh lý, nhượng bán	(484,051,947)	(140,907,899)	(2,515,138,731)	(53,041,796)	0	(3,193,140,373)
Tại ngày 31/12/2018	37,829,854,034	19,624,034,329	2,307,440,546	114,394,620	887,151,007	60,762,874,536
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2018	482,910,839,368	63,587,884,116	9,817,783,528	133,613,712	12,529,502,697	568,979,623,421
Tại ngày 31/12/2018	476,986,229,917	56,514,176,776	10,499,772,954	45,225,780	12,201,933,993	556,247,339,420

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 đồng
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: 0 đồng
- Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
- Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
<b>9. Chi phí trả trước</b>		
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>68,149,623</b>	<b>86,466,375</b>
Chi phí bảo hiểm tài sản, phí đường bộ	58,558,716	35,276,323
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7,090,907	38,246,342
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2,500,000	12,943,710
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>43,840,372,796</b>	<b>20,004,021,136</b>
Thiết bị nội thất Tòa nhà Đông Á Plaza	4,513,055,552	9,436,388,886
Thiết bị nội thất nhà phụ trợ Khách sạn Đông Á II	1,725,193,380	3,298,913,472
Chi phí sửa chữa bảo trì Khách sạn Đông Á II, III	938,195,053	5,860,375,693
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	161,699,246	496,680,096
Phí dịch vụ thẩm định giá cho khoản vay dài hạn	42,449,996	115,833,328
Chi phí thiết kế bộ nhận diện thương hiệu, website	0	72,416,668
Thiết bị nội thất khách sạn Đông Á III/2017	399,999,996	600,000,000
Công trình mái tôn Trung tâm thương mại Đông Á	36,106,845	108,320,535
Chi phí bảo hiểm rủi ro khách sạn	0	3,846,790
Chi phí bảo hiểm vật chất xe	23,672,728	0
Thuê Khách sạn Sunny House Thành Nguyễn	36,000,000,000	0
Chi phí trả trước dài hạn khác	0	11,245,668
<b>Cộng</b>	<b><u>43,908,522,419</u></b>	<b><u>20,090,487,511</u></b>
<b>10. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại và thuê thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
<b>a- Tài sản thuê thu nhập hoãn lại</b>		
Tài sản thuê thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	22,399,231	55,926,936
<b>Cộng</b>	<b><u>22,399,231</u></b>	<b><u>55,926,936</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Phải trả người bán**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>12,571,215,056</b>	<b>12,571,215,056</b>	<b>27,554,368,717</b>	<b>27,554,368,717</b>
Công ty CP 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 Cổ phần Truyền thông và Dữ liệu thanh toán An Du	124,646,530	124,646,530	4,211,000,000	4,211,000,000
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn	5,062,596,000	5,062,596,000	2,564,221,385	2,564,221,385
Doanh nghiệp tư nhân Kim khí Luyện Dung	0	0	2,017,091,615	2,017,091,615
Vũ Thị Thúy	0	0	1,117,640,000	1,117,640,000
Nguyễn Thu Hồng	0	0	62,137,000	62,137,000
DNTN Thúy Nghĩa		0	105,050,000	105,050,000
Công ty TNHH SX Nông nghiệp Hải Phong	5,562,357,885	5,562,357,885	0	0
Công ty TNHH Vật tư TM Đông Á	1,430,071,500	1,430,071,500	0	0
Các nhà cung cấp khác	232,321,000	232,321,000	977,228,717	977,228,717
<b>Cộng</b>	<b>12,571,215,056</b>	<b>12,571,215,056</b>	<b>27,554,368,717</b>	<b>27,554,368,717</b>
<b>d. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>6,492,667,500</b>	<b>6,492,667,500</b>	<b>2,564,221,385</b>	<b>2,564,221,385</b>
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 Vật tư TM Đông Á	1,430,071,500	1,430,071,500	0	0
<b>Cộng</b>	<b>6,492,667,500</b>	<b>6,492,667,500</b>	<b>2,564,221,385</b>	<b>2,564,221,385</b>

**12. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>0</b>	<b>1,030,174,306</b>
Công ty TNHH Dechangkum	0	1,006,939,306
Người mua trả tiền trước khác	0	23,235,000
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>1,030,174,306</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2018
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế tiêu thụ đặc biệt	10,846,153	26,465,735	37,311,888	0
Thuế giá trị gia tăng	337,347,728	864,565,787	547,894,133	654,019,382
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,901,199,246	1,871,318,443	1,913,010,482	6,859,507,207
Thuế thu nhập cá nhân	1,253,523	4,998,329	5,002,628	1,249,224
Thuế môn bài	0	7,000,000	7,000,000	0
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	0	624,804,766	624,804,766	0
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0	689,900,000	689,900,000	0
<b>Cộng</b>	<b>7,250,646,650</b>	<b>4,089,053,060</b>	<b>3,824,923,897</b>	<b>7,514,775,813</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	1,219,865	0	0	1,219,865
<b>Cộng</b>	<b>1,219,865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,219,865</b>

**14. Chi phí phải trả**

	31/12/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>454,691,734</b>	<b>495,694,940</b>
Lãi vay phải trả	454,691,734	495,694,940
<b>Cộng</b>	<b>454,691,734</b>	<b>495,694,940</b>

**15. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>466,151,517</b>	<b>633,909,086</b>
Doanh thu cho thuê mặt bằng	466,151,517	633,909,086
<b>Cộng</b>	<b>466,151,517</b>	<b>633,909,086</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>551,654,508</b>
Doanh thu cho thuê mặt bằng	0	551,654,508
Doanh thu bán quyền thuê đất	0	3,878,787,877
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>4,430,442,385</b>

**16. Phải trả khác**

	31/12/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>4,021,308,818</b>	<b>2,793,074,912</b>
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
Phải trả đội Nguyễn Văn Nam tiền ứng vốn thi công	1,896,366,011	1,896,366,011
Phải trả tiền thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	576,000,000	288,000,000
Phải trả đội Lương Khắc Giới tiền ứng vốn thi công	196,636,582	246,636,582
Nhận đặt cọc tiền thuê địa điểm, văn phòng	136,090,909	205,590,909
Thuế TNCN phần cổ tức năm 2017	1,007,640,600	0
Phải trả phải nộp khác	190,667,740	0
<b>Cộng</b>	<b>4,021,308,818</b>	<b>2,793,074,912</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1,377,800,000</b>	<b>1,408,400,000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1,377,800,000	1,408,400,000
<b>Cộng</b>	<b>1,377,800,000</b>	<b>1,408,400,000</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Quý IV năm 2018

	31/12/2018	Tăng	Giảm	01/01/2018
<b>17. Vay và nợ thuê tài chính</b>				
<b>a - Ngắn hạn (*)</b>				
Vay ngân hàng	49,297,699,866	152,052,825,266	189,298,335,876	86,543,210,476
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	19,999,361,262	50,206,065,437	60,201,955,576	29,995,251,401
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - CNTP Thái Nguyên	9,314,407,667	27,986,413,109	35,234,299,865	16,562,294,423
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội	0	20,026,117,314	40,023,739,405	19,997,622,091
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Thái Nguyên	19,983,930,937	53,834,229,406	53,838,341,030	19,988,042,561
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Thái Nguyên	32,160,755,552	32,060,755,552	24,095,255,556	24,195,255,556
Vay dài hạn đến hạn trả trong 12 tháng tới	1,600,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	1,600,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	29,360,755,552	29,360,755,552	21,660,755,556	21,660,755,556
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội	1,200,000,000	1,200,000,000	934,500,000	934,500,000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Thái Nguyên	0	54,475,000,000	54,475,000,000	0
<b>Vay cá nhân</b>				
Bà Nguyễn Thu Giang	0	15,175,000,000	15,175,000,000	0
Bà Nguyễn Thị Hoài	0	3,700,000,000	3,700,000,000	0
Ông Nguyễn Văn Thanh	0	11,700,000,000	11,700,000,000	0
Bà Nguyễn Thị Khánh Hòa	0	3,700,000,000	3,700,000,000	0
Ông Nguyễn Văn Thảo	0	10,200,000,000	10,200,000,000	0
Ông Mậu Xuân Cường	0	6,500,000,000	6,500,000,000	0
Công ty TNHH Vật tư TM Đông Á	0	3,500,000,000	3,500,000,000	0
<b>Cộng</b>	<b>49,297,699,866</b>	<b>206,527,825,266</b>	<b>243,773,335,876</b>	<b>86,543,210,476</b>
<b>b- Dài hạn (**)</b>				
Vay ngân hàng	198,153,311,120	53,300,000,000	27,682,255,552	172,535,566,672
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội	190,453,311,120	48,500,000,000	22,160,755,552	164,114,066,672
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	4,000,000,000	0	1,500,000,000	5,500,000,000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Thái Nguyên	3,700,000,000	4,800,000,000	4,021,500,000	2,921,500,000
Vay cá nhân	75,300,000,000	38,550,000,000	3,250,000,000	40,000,000,000
Ông Nguyễn Văn Thảo	61,300,000,000	24,550,000,000	3,250,000,000	40,000,000,000
Ông Nguyễn Văn Thanh	14,000,000,000	14,000,000,000	0	0
<b>Cộng</b>	<b>273,453,311,120</b>	<b>91,850,000,000</b>	<b>30,932,255,552</b>	<b>212,535,566,672</b>
<b>c- Vay là các bên liên quan</b>				
Ông Nguyễn Văn Thảo	61,300,000,000	34,750,000,000	13,450,000,000	40,000,000,000
Bà Nguyễn Thu Giang	0	15,175,000,000	15,175,000,000	0
Ông Nguyễn Văn Thanh	14,000,000,000	25,700,000,000	11,700,000,000	0
Công ty TNHH Vật tư TM Đông Á	0	3,500,000,000	3,500,000,000	0
<b>Cộng</b>	<b>75,300,000,000</b>	<b>79,125,000,000</b>	<b>43,825,000,000</b>	<b>40,000,000,000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****(\*) Chi tiết hợp đồng vay ngắn hạn ngân hàng**

Số hợp đồng vay/ Số kế ước	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (% năm)	Ngày giải ngân	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay tại 31/12/2018
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên</b>					
48-162.CV	6 tháng	8.00%	31/10/2018	30/04/2019	3,960,000,000
49-162.CV	6 tháng	8.00%	12/11/2018	12/05/2019	2,572,470,716
50-162.CV	6 tháng	8.00%	14/11/2018	14/05/2019	3,031,548,470
51-162.CV	6 tháng	8.00%	19/11/2018	19/05/2019	2,032,121,950
52-162.CV	6 tháng	8.00%	19/11/2018	19/05/2019	517,144,570
53-162.CV	6 tháng	8.00%	21/11/2018	21/05/2019	1,813,498,050
54-162.CV	6 tháng	8.00%	11/12/2018	11/06/2019	500,000,000
55-162.CV	6 tháng	8.00%	14/12/2018	14/06/2019	1,300,000,000
56-162.CV	6 tháng	8.00%	17/12/2018	17/06/2019	1,377,449,640
57-162.CV	6 tháng	8.00%	18/12/2018	18/06/2019	586,900,849
58-162.CV	6 tháng	8.00%	19/12/2018	19/06/2019	810,000,000
59-162.CV	6 tháng	8.00%	20/12/2018	20/06/2019	990,000,000
60-162.CV	6 tháng	8.00%	21/12/2018	21/06/2019	508,227,017
<b>Cộng</b>					<b>19,999,361,262</b>
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Thái Nguyên</b>					
27-8501LDS	6 tháng	8.00%	01/08/2018	01/02/2019	28,349,237
28-8501LDS	6 tháng	8.00%	05/09/2018	05/03/2019	214,000,000
29-8501LDS	6 tháng	8.00%	13/09/2018	13/03/2019	1,970,548,591
30-8501LDS	6 tháng	8.00%	12/10/2018	12/04/2019	494,520,000
31-8501LDS	6 tháng	8.00%	15/10/2018	15/04/2019	2,747,830,789
32-8501LDS	6 tháng	8.00%	01/11/2018	01/05/2019	1,640,043,050
33-8501LDS	6 tháng	8.00%	13/11/2018	13/05/2019	2,219,116,000
<b>Cộng</b>					<b>9,314,407,667</b>
<b>Ngân hàng TMCP Quốc dân - CN Thái Nguyên</b>					
038/KUNN/430/17/HĐMB-9245	6 tháng	10.0%	21/09/2018	21/03/2019	95,752,900
039/KUNN/430/17/HĐMB-9245	6 tháng	10.5%	24/09/2018	24/03/2019	429,041,337
040/KUNN/430/17/HĐMB-9245	6 tháng	10.5%	02/10/2018	02/04/2019	2,414,501,650
041/KUNN/430/17/HĐMB-9245	6 tháng	10.5%	11/10/2018	12/04/2019	4,991,082,425
042/KUNN/430/17/HĐMB-9245	6 tháng	10.5%	12/10/2018	12/04/2019	5,020,349,070
043/KUNN/430/17/HĐMB-9245	6 tháng	10.5%	12/10/2018	12/04/2019	4,033,176,840
044/KUNN/430/17/HĐMB-9245	6 tháng	10.5%	12/10/2018	12/04/2019	3,000,026,715
<b>Cộng</b>					<b>19,983,930,937</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****(\*\*) Chi tiết hợp đồng vay dài hạn ngân hàng****Vay dài hạn ngân hàng**

Số hợp đồng vay/ Số kế ước	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (% năm)	Ngày giải ngân	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay tại 31/12/2018
<b>Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội</b>					
106.0506/2016/HĐTĐ-DN/PGBHN	108 tháng	10.60%	07/4/2016	27/4/2025	133,611,111,120
01/106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN	120 tháng	11.0%	13/12/2016	13/12/2026	8,842,200,000
106.2003/2018/GNN01	120 tháng	10.0%	28/09/2018	28/09/2028	19,500,000,000
106D103183300001	60 tháng	10.0%	26/11/2018	27/11/2023	10,743,000,000
106T103183310001	60 tháng	10.0%	27/11/2018	27/11/2023	17,757,000,000
<b>Cộng</b>					<b>190,453,311,120</b>

**Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên**

01	72 tháng	10.10%	16/4/2015	16/4/2021	858,985,677
03	72 tháng	10.10%	21/5/2015	16/4/2021	441,014,323
04	72 tháng	10.10%	27/5/2015	16/4/2021	2,700,000,000
<b>Cộng</b>					<b>4,000,000,000</b>

**Ngân hàng TMCP Quốc dân - CN Thái Nguyên**

036/18/HĐCV-9240	48 tháng	9.0%	30/01/2018	30/01/2022	3,700,000,000
<b>Cộng</b>					<b>3,700,000,000</b>

**(\*\*) Chi tiết hợp đồng vay dài hạn cá nhân**

Tên cá nhân	Số HĐ vay/ Số kế ước	Ngày HĐ	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (% năm)	Số dư gốc vay tại 31/12/2018
Ông Nguyễn Văn Thảo	01.2017/HDVV	01/06/2017	36 tháng	0%	40,000,000,000
Ông Nguyễn Văn Thảo	04.2018/HDVV	28/9/2018	36 tháng	0%	15,000,000,000
Ông Nguyễn Văn Thảo	06.2018/HDVV	12/10/2018	36 tháng	0%	6,300,000,000
Ông Nguyễn Văn Thanh	08.2018/HDVV	28/11/2018	36 tháng	0%	14,000,000,000
<b>Cộng</b>					<b>75,300,000,000</b>



**18. Vốn chủ sở hữu**

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	342,000,000,000	0	34,806,922,634	376,806,922,634
Lợi nhuận trong năm		0	27,391,425,728	27,391,425,728
Tăng khác		0	21,611,868	21,611,868
Phân phối lợi nhuận		5,618,546,643	(36,075,819,964)	(30,457,273,321)
<b>Số dư tại ngày 01/01/2018</b>	<b>342,000,000,000</b>	<b>5,618,546,643</b>	<b>26,144,140,266</b>	<b>373,762,686,909</b>
Lợi nhuận trong kỳ		0	8,145,881,858	8,145,881,858
Tăng khác				0
Phân phối lợi nhuận		75,350,203	(20,921,025,805)	(20,845,675,602)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2018</b>	<b>342,000,000,000</b>	<b>5,693,896,846</b>	<b>13,368,996,319</b>	<b>361,062,893,165</b>
			<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>			342,000,000,000	342,000,000,000
Vốn góp của chủ sở hữu			342,000,000,000	342,000,000,000
<b>Cộng</b>			<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>				
Vốn góp 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			0	0
Vốn góp giảm trong năm			0	0
Vốn góp cuối năm			342,000,000,000	342,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia			20,520,000,000	0
			<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>d. Cổ phiếu</b>				
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			34,200,000	34,200,000
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
Cổ phiếu ưu đãi			0	0
Số lượng cổ phiếu được mua lại			0	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			34,200,000	34,200,000
Cổ phiếu phổ thông			34,200,000	34,200,000
Cổ phiếu ưu đãi			0	0
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.			10,000	10,000
			<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>e. Các quỹ của doanh nghiệp</b>				
Quỹ đầu tư phát triển			5,693,896,846	5,618,546,643
<b>Cộng</b>			<b>5,693,896,846</b>	<b>5,618,546,643</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				
Doanh thu bán hàng	32,281,798,346	46,706,313,976	129,695,978,493	157,673,179,171
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13,404,196,007	22,334,445,819	68,900,813,690	87,391,457,009
<b>Cộng</b>	<b>45,685,994,353</b>	<b>69,040,759,795</b>	<b>198,596,792,183</b>	<b>245,064,636,180</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				
Doanh thu bán hàng	32,281,798,346	46,706,313,976	129,616,786,248	157,673,179,171
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13,404,196,007	22,334,445,819	68,900,813,690	87,391,457,009
<b>Cộng</b>	<b>45,685,994,353</b>	<b>69,040,759,795</b>	<b>198,517,599,938</b>	<b>245,064,636,180</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>				
Giá vốn của hàng hóa đã bán	30,235,169,124	42,541,127,918	127,475,221,760	142,498,130,009
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8,428,105,438	13,339,350,479	38,062,544,310	50,981,878,908
<b>Cộng</b>	<b>38,663,274,562</b>	<b>55,880,478,397</b>	<b>165,537,766,070</b>	<b>193,480,008,917</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	181,649,393	1,551,656	183,403,167	5,727,548
<b>Cộng</b>	<b>181,649,393</b>	<b>1,551,656</b>	<b>183,403,167</b>	<b>5,727,548</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>				
Chi phí lãi vay	6,018,980,623	6,461,829,371	24,745,086,326	25,507,731,354
Chi phí đi vay	18,333,332	18,333,335	73,333,332	81,333,338
<b>Cộng</b>	<b>6,037,313,955</b>	<b>6,480,162,706</b>	<b>24,818,419,658</b>	<b>25,589,064,692</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>				
<b>a. Chi phí bán hàng</b>				
Chi phí nhân viên	0	168,612,955	246,355,957	666,989,267
Chi phí vật liệu, bao bì	0	0	0	0
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	0	0	0	76,079,167
Chi phí khấu hao TSCĐ	5,700,000	5,700,000	22,800,000	22,800,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	0	0	0	108,451
<b>Cộng</b>	<b>5,700,000</b>	<b>174,312,955</b>	<b>269,155,957</b>	<b>765,976,885</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>				
Chi phí nhân viên	286,302,867	577,016,635	1,471,011,230	2,199,587,799
Chi phí vật liệu, bao bì	0	0	0	0
Chi phí đồ dùng văn phòng	0	4,332,432	5,693,289	591,049,461
Chi phí khấu hao TSCĐ	138,232,687	145,717,910	562,781,498	652,972,597
Thuế, phí, lệ phí	0	0	5,801,909	7,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	327,447,999	238,936,703	1,339,372,694	136,546,147
Chi phí bằng tiền khác	27,987,211	27,750,992	104,010,101	444,443,857
<b>Cộng</b>	<b>779,970,764</b>	<b>993,754,672</b>	<b>3,488,670,721</b>	<b>4,031,599,861</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>4,155,370,086</b>	<b>5,524,848,966</b>	<b>7,990,655,418</b>	<b>34,337,262,880</b>
<b>Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khi tính thuế TNDN</b>	<b>193,177,267</b>	<b>336,486,881</b>	<b>740,109,355</b>	<b>391,922,884</b>
Hoạt động sản xuất kinh doanh	193,177,267	336,486,881	740,109,355	391,922,884
Chi phí khấu hao TSCĐ không được trừ	179,491,364	56,193,864	717,965,455	231,019,549
Lỗi từ các năm trước chuyển sang	0	0	0	0
Chi phí không có hóa đơn hợp lệ	0	0	1,210,000	157,583,794
Truy thu thuế GTGT	0	-	0	0
Phạt chậm nộp, vi phạm hành chính về thuế	5,329,496	-	9,665,178	0
Điều chỉnh do loại trừ giao dịch nội bộ		278,181,684	0	0
Lãi chậm nộp bảo hiểm	8,356,407	2,111,333	11,268,722	3,319,541
Chi phí không được trừ khác		0	0	0
<b>Tổng thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>4,348,547,353</b>	<b>5,863,129,258</b>	<b>8,730,764,773</b>	<b>34,729,185,764</b>
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>870,818,925</b>	<b>1,172,625,851</b>	<b>1,780,847,354</b>	<b>6,964,173,204</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghi	3,284,551,161	4,374,952,043	6,209,808,064	27,391,425,728
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	3,284,551,161	4,374,952,043	6,209,808,064	27,391,425,728
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	34,200,000	34,200,000	34,200,000	34,200,000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>96.04</b>	<b>127.92</b>	<b>181.57</b>	<b>800.92</b>

**9 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	3,284,551,161	4,374,952,043	6,209,808,064	27,391,425,728
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	0	0	0	2,809,273,321
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	3,284,551,161	4,374,952,043	6,209,808,064	24,582,152,407
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	34,200,000	34,200,000	34,200,000	34,200,000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	34,200,000	34,200,000	34,200,000	34,200,000
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>96.04</b>	<b>127.92</b>	<b>181.57</b>	<b>718.78</b>



## 10. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản  
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

### 10.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

#### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

#### *Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

### 10.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

#### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

### 10.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV năm 2018

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính (tiếp theo)**

<b>Nợ phải trả tài chính</b>	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>			
Các khoản vay và nợ	110,738,466,032	188,340,311,116	299,078,777,148
Phải trả người bán	27,554,368,717	0	27,554,368,717
Chi phí phải trả	495,694,940	0	495,694,940
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	2,793,074,912	1,408,400,000	4,201,474,912
<b>Cộng</b>	<b>141,581,604,601</b>	<b>189,748,711,116</b>	<b>331,330,315,717</b>
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>			
Các khoản vay và nợ	81,458,455,418	241,292,555,568	322,751,010,986
Phải trả người bán	12,571,215,056	0	12,571,215,056
Chi phí phải trả	454,691,734	0	454,691,734
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	4,021,308,818	1,377,800,000	5,399,108,818
<b>Cộng</b>	<b>98,505,671,026</b>	<b>242,670,355,568</b>	<b>341,176,026,594</b>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, nhà cửa vật kiến trúc làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2018.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 01 tháng 01 năm 2018.



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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý			
	31/12/2018		01/01/2018		31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị
<b>Tài sản tài chính</b>								
- Tiền và các khoản tương đương tiền	2,419,599,805	0	9,859,192,804	0	2,419,599,805	0	9,859,192,804	
- Phải thu khách hàng	18,786,920,260	0	24,787,258,950	0	18,786,920,260	0	24,787,258,950	
- Phải thu khác	1,274,295,366	0	32,700,828,666	0	1,274,295,366	0	32,700,828,666	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22,480,815,431</b>	<b>0</b>	<b>67,347,280,420</b>	<b>0</b>	<b>22,480,815,431</b>	<b>0</b>	<b>67,347,280,420</b>	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>								
- Vay và nợ	322,751,010,986	0	299,078,777,148	0	322,751,010,986	0	299,078,777,148	
- Phải trả người bán	12,571,215,056	0	27,554,368,717	0	12,571,215,056	0	27,554,368,717	
- Chi phí phải trả	0	0	495,694,940	0	0	0	495,694,940	
- Phải trả khác	4,021,308,818	0	2,793,074,912	0	4,021,308,818	0	2,793,074,912	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339,343,534,860</b>	<b>0</b>	<b>329,921,915,717</b>	<b>0</b>	<b>339,343,534,860</b>	<b>0</b>	<b>329,921,915,717</b>	

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bất buộc phải bán hoặc thanh lý

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2018. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	301,576,325,266	230,688,507,859
<b>Cộng</b>	<b>301,576,325,266</b>	<b>230,688,507,859</b>

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	276,904,091,428	229,393,582,714
<b>Cộng</b>	<b>276,904,091,428</b>	<b>229,393,582,714</b>

VIII. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2018 trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018 được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 được lấy từ Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 được lập bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á.

Thái Nguyên, ngày 18 tháng 01 năm 2019

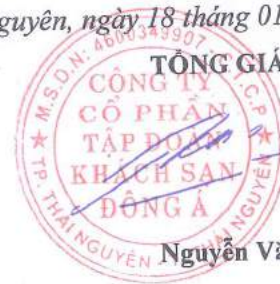
NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Thị Mai Toan

KÊ TOÁN TRƯỞNG

Trần Thị Mai Toan

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Thanh

