

**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 HỢP NHẤT**

**Quý 3 năm 2019**

*Thái Nguyên, tháng 10 năm 2019*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019*

Đơn vị: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu kỳ</b>       |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b>   |                    | <b>158,250,993,930</b> | <b>97,964,783,149</b>  |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b>   |                    | <b>5,088,635,653</b>   | <b>3,709,855,016</b>   |
| 1. Tiền                                         | 111          | 4                  | 5,088,635,653          | 3,709,855,016          |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>          | <b>130</b>   |                    | <b>89,815,381,963</b>  | <b>61,859,108,817</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131          | 5                  | 62,000,600,933         | 34,968,247,003         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132          | 6                  | 27,790,764,530         | 26,107,749,000         |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136          | 7                  | 24,016,500             | 783,112,814            |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b>   | <b>8</b>           | <b>63,187,285,725</b>  | <b>32,037,528,809</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141          |                    | 63,187,285,725         | 32,037,528,809         |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b>   |                    | <b>159,690,589</b>     | <b>358,290,507</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151          | 9                  | 123,248,388            | 306,570,520            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152          |                    | 34,790,357             | 50,500,122             |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153          | 14                 | 1,651,844              | 1,219,865              |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b>   |                    | <b>603,792,007,184</b> | <b>628,163,281,694</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          | 7                  | 800,000                | 800,000                |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |                    | <b>546,881,754,027</b> | <b>564,220,871,478</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | 10                 | 539,489,918,850        | 556,526,805,603        |
| - Nguyên giá                                    | 222          |                    | 613,319,744,539        | 617,609,782,775        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223          |                    | (73,829,825,689)       | (61,082,977,172)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 227          | 11                 | 7,391,835,177          | 7,694,065,875          |
| - Nguyên giá                                    | 228          |                    | 9,837,360,000          | 9,837,360,000          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229          |                    | (2,445,524,823)        | (2,143,294,125)        |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b>   |                    | <b>19,418,250,182</b>  | <b>19,385,795,637</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          | 12                 | 19,418,250,182         | 19,385,795,637         |
| <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b>   |                    | <b>37,491,202,975</b>  | <b>44,555,814,579</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | 9                  | 37,486,417,685         | 44,532,957,027         |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262          |                    | 4,785,290              | 22,857,552             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>      | <b>270</b>   |                    | <b>762,043,001,114</b> | <b>726,128,064,843</b> |

*Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị: VND            |                        |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|                                                 |            |             | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>392,146,689,316</b> | <b>364,336,474,912</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>150,303,073,527</b> | <b>121,666,119,344</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 13          | 38,713,848,990         | 23,242,155,988         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        |             | 2,608,162,372          | 3,000,000              |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313        | 14          | 12,147,035,850         | 8,889,983,182          |
| 4. Phải trả người lao động                      | 314        |             | 299,722,667            | 402,884,829            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        | 15          | 6,045,207,774          | 454,691,734            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            | 318        |             | 115,436,363            | 466,151,517            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 319        | 16          | 2,203,084,891          | 4,088,028,253          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 320        | 17          | 85,059,587,116         | 81,458,455,418         |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 322        |             | 3,110,987,504          | 2,660,768,423          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>241,843,615,789</b> | <b>242,670,355,568</b> |
| 1. Phải trả dài hạn khác                        | 337        | 16          | 1,275,800,000          | 1,377,800,000          |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 338        | 17          | 240,567,815,789        | 241,292,555,568        |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>369,896,311,798</b> | <b>361,791,589,931</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>18</b>   | <b>369,896,311,798</b> | <b>361,791,589,931</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        |             | 6,594,335,007          | 5,693,896,846          |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 421        |             | 21,301,976,791         | 14,097,693,085         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 12,459,035,843         | 5,071,407,353          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | 8,842,940,948          | 9,026,285,732          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>    | <b>440</b> |             | <b>762,043,001,114</b> | <b>726,128,064,843</b> |

*(Chữ ký)*

Trần Thị Mai Toan  
Người lập biểu

*(Chữ ký)*

Trần Thị Mai Toan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thanh  
Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 28 tháng 10 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
*Quý 3 năm 2019*

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                             | Mã số | Quý 3           |                | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|------------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|------------------------------------|-----------------|
|                                                      |       | Năm 2019        | Năm 2018       | Năm 2019                           | Năm 2018        |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp                    | 01    | 27,815,637,690  | 78,437,653,899 | 100,720,554,904                    | 176,411,501,019 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                      | 02    | -               | -              | -                                  | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 10    | 27,815,637,690  | 78,437,653,899 | 100,720,554,904                    | 176,411,501,019 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cấp                | 11    | 25,828,571,284  | 68,060,013,038 | 89,104,215,084                     | 147,893,166,031 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 20    | 1,987,066,406   | 10,377,640,861 | 11,616,339,820                     | 28,518,334,988  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                     | 21    | 126,385         | 273,966        | 660,038                            | 1,468,256       |
| 7. Chi phí tài chính                                 | 22    | 5,857,862,592   | 5,768,986,005  | 18,628,128,150                     | 18,428,564,256  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                          | 23    | 5,852,029,259   | 5,750,652,672  | 18,585,628,154                     | 18,373,564,256  |
| 8. Chi phí bán hàng                                  | 25    | 42,823,436      | 177,695,861    | 262,933,823                        | 746,331,980     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                      | 26    | 892,196,072     | 1,253,165,139  | 2,973,637,740                      | 3,246,669,442   |
| 10. Lợi nhuận/ (Lỗ) thuần từ hoạt động               | 30    | (4,805,689,309) | 3,178,067,822  | (10,247,699,855)                   | 6,098,237,566   |
| {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}                    |       |                 |                |                                    |                 |
| 11. Thu nhập khác                                    | 31    | -               | -              | 26,653,089,052                     | 39,374,542      |
| 12. Chi phí khác                                     | 32    | 2,537,371,162   | 182,536,650    | 4,784,840,543                      | 323,697,344     |
| 13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40 = 31 - 32)               | 40    | (2,537,371,162) | (182,536,650)  | 21,868,248,509                     | (284,322,802)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50    | (7,343,060,471) | 2,995,531,172  | 11,620,548,654                     | 5,813,914,764   |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                      | 51    | 66,353,450      | 637,151,814    | 2,774,076,618                      | 1,250,512,017   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                       | 52    | -               | -              | 3,531,088                          | 30,049,757      |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp         | 60    | (7,409,413,921) | 2,358,379,358  | 8,842,940,948                      | 4,533,352,990   |

*Th*

Trần Thị Mai Toan  
Người lập biểu

*Th*

Trần Thị Mai Toan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thanh  
Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 28 tháng 10 năm 2019



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
*(Phương pháp trực tiếp)*  
Quý 3 năm 2019

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                        | Mã số     | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|-------------------------|
|                                                                 |           | Năm 2019                           | Năm 2018                |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>               |           |                                    |                         |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác     | 01        | 85,479,024,310                     | 170,652,890,462         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ          | 02        | (73,981,553,047)                   | (168,958,545,311)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                              | 03        | (3,139,121,559)                    | (4,882,554,071)         |
| 4. Tiền lãi vay đã trả                                          | 04        | (12,483,624,220)                   | (17,209,742,914)        |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                            | 05        | (2,108,334,291)                    | (1,197,420,563)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                        | 06        | 1,259,025,678                      | 41,116,409,391          |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                       | 07        | (5,586,926,643)                    | (19,555,849,756)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>            | <b>20</b> | <b>(10,561,509,772)</b>            | <b>(34,812,762)</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        | (13,971,610,400)                   | (11,912,900,000)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác       | 22        | 21,598,366,500                     | 650,000,000             |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24        | 3,100,000,000                      | -                       |
| 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia          | 27        | 1,438,016,892                      | 1,468,256               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                | <b>30</b> | <b>12,164,772,992</b>              | <b>(11,261,431,744)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>              |           |                                    |                         |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                           | 33        | 91,467,728,159                     | 198,865,333,094         |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                          | 34        | (91,692,210,742)                   | (184,240,334,462)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>             | <b>40</b> | <b>(224,482,583)</b>               | <b>14,624,998,632</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>       | <b>50</b> | <b>1,378,780,637</b>               | <b>3,328,754,126</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                          | <b>60</b> | <b>3,709,855,016</b>               | <b>9,868,000,942</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>     | <b>70</b> | <b>5,088,635,653</b>               | <b>13,196,755,068</b>   |

*Th*

Trần Thị Mai Toan  
Người lập biểu

*Th*

Trần Thị Mai Toan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thanh  
Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 28 tháng 10 năm 2019

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

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

**1. THÔNG TIN 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 30 tháng 09 năm 2019 là 82 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất Công ty**

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



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

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

| <u>STT</u>                                     | <u>Tên đơn vị</u>                                                                | <u>Địa chỉ</u>                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập</b> |                                                                                  |                                                                                                                                                            |
| 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.                                                                                   |
| <b>Các Công ty con</b>                         |                                                                                  |                                                                                                                                                            |
| 1                                              | Công ty TNHH Đông Á Nha Trang                                                    | 04 Tôn Đản, 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 27/12/2018 Công ty TNHH Đông Á Nha Trang đã gửi thông báo đăng ký tạm ngừng kinh doanh từ ngày 01/02/2019 đến ngày 31/12/2019 đến Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa đã có thông báo xác nhận vào ngày 15/01/2019.

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 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019 Chi nhánh vẫn chưa diễn ra hoạt động nào.

**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 hợp nhất quý 3 này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2019 đến ngày 30/09/2019.

**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 hợp nhất.



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

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

### 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 hợp nhất.

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

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

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

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

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

#### Ước tính kế toán

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

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

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

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

#### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

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

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



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

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

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

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

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

**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.

**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.





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

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

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

##### 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.

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

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

|                            | Thời gian sử dụng ước tính<br>(năm) |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 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 được khấu hao theo thời gian sử dụng đất.

##### Phần mềm kế toán

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

##### Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm các khoản bảo hiểm về tài sản, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, nội thất và các khoản chi phí trả trước khác.





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

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

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

##### 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.

##### Phân phối lợi nhuận

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

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

##### Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (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 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 hợp nhất; và

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

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.



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

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

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

##### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

##### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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 hợp nhất 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 thuận.

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.

##### **Bên liên quan**

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

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



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

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

**4. TIỀN**

|                                 | <u>Số cuối kỳ</u>    | <u>Số đầu kỳ</u>     |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | VND                  | VND                  |
| Tiền mặt                        | 4,778,874,615        | 2,307,917,785        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 309,761,038          | 1,401,937,231        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>5,088,635,653</b> | <b>3,709,855,016</b> |

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                          | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu kỳ</u>      |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                          | VND                   | VND                   |
| <b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>                  | <b>62,000,600,933</b> | <b>34,968,247,003</b> |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Vinh Nguyễn      | 43,528,234,965        | 9,912,425,360         |
| Công ty TNHH Sản xuất Nông nghiệp Hải Phong              | 16,273,397,753        | 589,752,885           |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thảo Trang | 85,640,500            | 9,998,387,630         |
| Công ty TNHH Sơn Nam                                     | -                     | 6,965,944,730         |
| Các đối tượng khác                                       | 2,113,327,715         | 7,501,736,398         |

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|                                                     | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu kỳ</u>      |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                     | VND                   | VND                   |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>             | <b>27,790,764,530</b> | <b>26,107,749,000</b> |
| 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                                  | 2,190,764,530         | 507,749,000           |
| <b>Trong đó:</b>                                    |                       |                       |
| <b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b> | <b>10,600,000,000</b> | <b>10,600,000,000</b> |
| Bà Nguyễn Thu Giang                                 | 4,600,000,000         | 4,600,000,000         |
| Ông Nguyễn Văn Thanh                                | 6,000,000,000         | 6,000,000,000         |

**7. PHẢI THU KHÁC**

|                                              | <u>Số cuối kỳ</u> |          | <u>Số đầu kỳ</u>   |          |
|----------------------------------------------|-------------------|----------|--------------------|----------|
|                                              | Giá trị           | Dự phòng | Giá trị            | Dự phòng |
|                                              | VND               | VND      | VND                | VND      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                           | <b>24,016,500</b> | -        | <b>783,112,814</b> | -        |
| Tạm ứng: Ông Nguyễn Văn Thảo (Bên liên quan) | -                 | -        | 766,123,314        | -        |
| Phải thu khác                                | 24,016,500        | -        | 16,989,500         | -        |
| <b>b) Dài hạn</b>                            | <b>800,000</b>    | -        | <b>800,000</b>     | -        |
| Ký cược, ký quỹ                              | 800,000           | -        | 800,000            | -        |

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

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

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                       | Số cuối kỳ            |          | Số đầu kỳ             |          |
|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                       | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
|                       | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <b>Ngắn hạn</b>       | <b>63,187,285,725</b> | <b>-</b> | <b>32,037,528,809</b> | <b>-</b> |
| Nguyên liệu, vật liệu | 549,673,627           | -        | 1,339,988,370         | -        |
| Công cụ, dụng cụ      | 32,912,576            | -        | 37,296,576            | -        |
| Hàng hóa              | 62,604,699,522        | -        | 30,660,243,863        | -        |
| <b>Cộng</b>           | <b>63,187,285,725</b> | <b>-</b> | <b>32,037,528,809</b> | <b>-</b> |

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                        | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                        | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                     | <b>123,248,388</b>    | <b>306,570,520</b>    |
| Chi phí bảo hiểm, phí đường bộ         | 64,896,423            | 61,925,384            |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng             | -                     | 37,859,231            |
| Các khoản khác                         | 58,351,965            | 206,785,905           |
| <b>b) Dài hạn</b>                      | <b>37,486,417,685</b> | <b>44,532,957,027</b> |
| Thiết bị nội thất Tòa nhà Đông Á Plaza | 679,222,221           | 4,513,055,552         |
| Thiết bị nội thất Tòa nhà Đông Á 2, 3  | 6,666,669             | 2,125,193,376         |
| Chi phí sửa chữa Khách sạn Đông Á 2, 3 | 145,868,078           | 938,195,053           |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng              | 109,557,645           | 564,676,898           |
| Thuê mặt bằng kinh doanh (i)           | 34,650,000,000        | 36,000,000,000        |
| Các chi phí khác                       | 239,683,828           | 391,836,148           |

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Cây lâu năm      | Tổng cộng        |
|-------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|                               | VND                       | VND              | VND                          | VND                                | VND              | VND              |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                           |                  |                              |                                    |                  |                  |
| Số đầu kỳ                     | 514,816,188,361           | 76,356,391,105   | 262,281,946                  | 13,085,836,363                     | 13,089,085,000   | 617,609,782,775  |
| Mua trong kỳ                  | 11,041,000,000            | 132,710,400      | -                            | 1,288,536,364                      | -                | 12,462,246,764   |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | (3,663,200,000)  | -                            | -                                  | (13,089,085,000) | (16,752,285,000) |
| Số cuối kỳ                    | 525,857,188,361           | 72,825,901,505   | 262,281,946                  | 14,374,372,727                     | -                | 613,319,744,539  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                  |                              |                                    |                  |                  |
| Số đầu kỳ                     | 37,828,940,306            | 19,792,167,162   | 183,659,965                  | 2,391,058,732                      | 887,151,007      | 61,082,977,172   |
| Khấu hao trong kỳ             | 8,857,764,777             | 4,926,231,003    | 42,194,552                   | 1,099,249,184                      | 163,784,352      | 15,089,223,868   |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | (1,291,439,992)  | -                            | -                                  | (1,050,935,359)  | (2,342,375,351)  |
| Số cuối kỳ                    | 46,686,705,083            | 23,426,958,173   | 225,854,517                  | 3,490,307,916                      | -                | 73,829,825,689   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                  |                              |                                    |                  |                  |
| Số đầu kỳ                     | 476,987,248,055           | 56,564,223,943   | 78,621,981                   | 10,694,777,631                     | 12,201,933,993   | 556,526,805,603  |
| Số cuối kỳ                    | 479,170,483,278           | 49,398,943,332   | 36,427,429                   | 10,884,064,811                     | -                | 539,489,918,850  |



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

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

**11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

|                               | Phần mềm<br>kế toán<br>VND | Quyền sử dụng<br>đất<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                            |                             |                  |
| Số đầu kỳ                     | 474,000,000                | 9,363,360,000               | 9,837,360,000    |
| Số cuối kỳ                    | 474,000,000                | 9,363,360,000               | 9,837,360,000    |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                            |                             |                  |
| Số đầu kỳ                     | 279,186,032                | 1,864,108,093               | 2,143,294,125    |
| Khấu hao trong kỳ             | 53,147,294                 | 249,083,404                 | 302,230,698      |
| Số cuối kỳ                    | 332,333,326                | 2,113,191,497               | 2,445,524,823    |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                            |                             |                  |
| Số đầu kỳ                     | 194,813,968                | 7,499,251,907               | 7,694,065,875    |
| Số cuối kỳ                    | 141,666,674                | 7,250,168,503               | 7,391,835,177    |

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

|                                         | Số cuối kỳ     |                 | Số đầu kỳ      |                 |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                         | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| Dài hạn                                 | 19,418,250,182 | -               | 19,385,795,637 | -               |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i) | 19,418,250,182 | -               | 19,385,795,637 | -               |
| <b>Cộng</b>                             | 19,418,250,182 | -               | 19,385,795,637 | -               |

**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-ĐHĐCD ngày 28/04/2017.

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|                                                          | Số cuối kỳ            |                                 | Số đầu kỳ             |                                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|                                                          | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                                          | <b>38,713,848,990</b> | <b>38,713,848,990</b>           | <b>23,242,155,988</b> | <b>23,242,155,988</b>           |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thảo Trang | 14,734,197,555        | 14,734,197,555                  | 159,222,141           | 159,222,141                     |
| Công ty TNHH Thái Hoà Minh Đức                           | 6,873,046,612         | 6,873,046,612                   | -                     | -                               |
| Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn                    | -                     | -                               | 10,011,622,500        | 10,011,622,500                  |
| Công ty TNHH Kim khí Luyến Dung                          | 3,811,199,535         | 3,811,199,535                   | -                     | -                               |
| Công ty TNHH Sản Xuất Nông Nghiệp Hải Phong              | 9,797,403,050         | 9,797,403,050                   | 11,829,721,415        | 11,829,721,415                  |
| Bà Vũ Thị Thúy                                           | 1,275,386,812         | 1,275,386,812                   | -                     | -                               |
| Các đối tượng khác                                       | 2,222,615,426         | 2,222,615,426                   | 1,241,589,932         | 1,241,589,932                   |
| <b>Trong đó:</b>                                         |                       |                                 |                       |                                 |
| <b>Phải trả người bán là bên liên quan</b>               |                       |                                 | <b>10,011,622,500</b> | <b>10,011,622,500</b>           |
| Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn                    | -                     | -                               | 10,011,622,500        | 10,011,622,500                  |



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

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

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

|                             | Số đầu kỳ            | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp<br>trong kỳ | Số cuối kỳ            |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
|                             | VND                  | VND                     | VND                        | VND                   |
| <b>a) Phải nộp</b>          |                      |                         |                            |                       |
| Thuế giá trị gia tăng       | 1,346,788,211        | 717,665,303             | 445,773,618                | 1,618,679,896         |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt      | 7,858,597            | 62,110,562              | 64,006,216                 | 5,962,943             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 7,534,087,150        | 2,893,360,726           | 2,108,334,291              | 8,319,113,585         |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 1,249,224            | 3,737,840               | 3,741,527                  | 1,245,537             |
| Các loại thuế khác          | -                    | 2,315,372,342           | 113,338,453                | 2,202,033,889         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>8,889,983,182</b> | <b>5,992,246,773</b>    | <b>2,735,194,105</b>       | <b>12,147,035,850</b> |
| <b>b) Phải thu</b>          |                      |                         |                            |                       |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | -                    | 262,680,895             | 262,248,916                | 431,979               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 1,219,865            | -                       | -                          | 1,219,865             |
| <b>Cộng</b>                 | <b>1,219,865</b>     | <b>262,680,895</b>      | <b>262,248,916</b>         | <b>1,651,844</b>      |

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                  | Số cuối kỳ           | Số đầu kỳ          |
|------------------|----------------------|--------------------|
|                  | VND                  | VND                |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>6,045,207,774</b> | <b>454,691,734</b> |
| Lãi vay phải trả | 6,045,207,774        | 454,691,734        |

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                  | Số cuối kỳ           | Số đầu kỳ            |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                  | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                               | <b>2,203,084,891</b> | <b>4,088,028,253</b> |
| Kinh phí công đoàn                               | 10,282,130           | 10,282,130           |
| Bảo hiểm xã hội                                  | 75,430,403           | 48,803,088           |
| Bảo hiểm y tế                                    | 7,719,696            | 8,588,992            |
| Bảo hiểm thất nghiệp                             | 3,756,413            | 3,817,286            |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                    | 200,490,909          | 136,090,909          |
| Các khoản phải trả khác                          | 1,905,405,340        | 3,880,445,848        |
| - Phải trả về cổ tức                             | 1,007,640,600        | 1,007,640,600        |
| - Phải trả Ông Nguyễn Văn Nam ứng tiền thi công  | -                    | 1,896,366,011        |
| - Phải trả Ông Lương Khắc Giới ứng tiền thi công | -                    | 196,636,582          |
| - Phải trả tiền thù lao HDQT và BKS              | 840,000,000          | 576,000,000          |
| - Phải trả khác                                  | 57,764,740           | 203,802,655          |
| <b>b) Dài hạn</b>                                | <b>1,275,800,000</b> | <b>1,377,800,000</b> |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                   | 1,275,800,000        | 1,377,800,000        |

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

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

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|                                                                                | Cuối kỳ               |                       | Trong kỳ              |                       | Đầu kỳ                |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giảm                  | Tăng                  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
|                                                                                | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                                                         | <b>35,898,831,564</b> | <b>35,898,831,564</b> | <b>49,491,370,961</b> | <b>36,092,502,659</b> | <b>49,297,699,866</b> | <b>49,297,699,866</b> |
| Vay tổ chức tín dụng                                                           | 35,898,831,564        | 35,898,831,564        | 49,491,370,961        | 36,092,502,659        | 49,297,699,866        | 49,297,699,866        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên (i)                      | 6,984,616,276         | 6,984,616,276         | 19,999,361,262        | 6,984,616,276         | 19,999,361,262        | 19,999,361,262        |
| Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Thái Nguyên (ii)                   | 12,811,954,043        | 12,811,954,043        | 9,414,407,667         | 12,911,954,043        | 9,314,407,667         | 9,314,407,667         |
| Ngân hàng TMCP Quốc dân - VN Thái Nguyên (iii)                                 | 16,102,261,245        | 16,102,261,245        | 20,077,602,032        | 16,195,932,340        | 19,983,930,937        | 19,983,930,937        |
| <b>b) Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                              | <b>49,160,755,552</b> | <b>49,160,755,552</b> | <b>38,223,692,624</b> | <b>55,223,692,624</b> | <b>32,160,755,552</b> | <b>32,160,755,552</b> |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên (iv)                     | 1,600,000,000         | 1,600,000,000         | 800,000,000           | 800,000,000           | 1,600,000,000         | 1,600,000,000         |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội 106.050682016/HETD-DN/PGBHN (v) | 29,360,755,552        | 29,360,755,552        | 13,917,363,719        | 13,917,363,719        | 29,360,755,552        | 29,360,755,552        |
| 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN (vi)                                               | 20,555,555,552        | 20,555,555,552        | 10,277,777,776        | 10,277,777,776        | 20,555,555,552        | 20,555,555,552        |
| 106.2385/2018/HETD-DN/PGBHN (vii)                                              | 1,105,200,000         | 1,105,200,000         | 276,300,000           | 276,300,000           | 1,105,200,000         | 1,105,200,000         |
| 106.2033/2018/HETD-DN/PGBHN (viii)                                             | 5,700,000,000         | 5,700,000,000         | 2,850,000,000         | 2,850,000,000         | 5,700,000,000         | 5,700,000,000         |
| Ngân hàng TMCP Quốc dân -CN Thái Nguyên (ix)                                   | 2,000,000,000         | 2,000,000,000         | 513,285,943           | 513,285,943           | 2,000,000,000         | 2,000,000,000         |
| Ông Nguyễn Văn Thảo (x)                                                        | 1,200,000,000         | 1,200,000,000         | 506,328,905           | 506,328,905           | 1,200,000,000         | 1,200,000,000         |
|                                                                                | 17,000,000,000        | 17,000,000,000        | 23,000,000,000        | 40,000,000,000        | -                     | -                     |



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

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

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

|                                                            | Cuối kỳ         |                       | Trong kỳ       |                | Đầu kỳ          |                       |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
|                                                            | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ | Giảm           | Tăng           | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |
|                                                            | VND             | VND                   | VND            | VND            | VND             | VND                   |
| <i>c) Vay dài hạn</i>                                      | 240,567,815,789 | 240,567,815,789       | 56,000,839,779 | 55,276,100,000 | 241,292,555,568 | 241,292,555,568       |
| Vay tổ chức tín dụng                                       | 149,992,815,789 | 149,992,815,789       | 15,999,739,779 | -              | 165,992,555,568 | 165,992,555,568       |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên (iv) | 1,600,000,000   | 1,600,000,000         | 800,000,000    | -              | 2,400,000,000   | 2,400,000,000         |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội             | 146,412,601,740 | 146,412,601,740       | 14,679,953,828 | -              | 161,092,555,568 | 161,092,555,568       |
| 106.050682016/HTD-DN/PGBHN (v)                             | 102,777,777,792 | 102,777,777,792       | 10,277,777,776 | -              | 113,055,555,568 | 113,055,555,568       |
| 106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN (vi)                           | 7,184,400,000   | 7,184,400,000         | 552,600,000    | -              | 7,737,000,000   | 7,737,000,000         |
| 106.2385/2018/HTD-DN/PGBHN (vii)                           | 19,950,000,000  | 19,950,000,000        | 2,850,000,000  | -              | 22,800,000,000  | 22,800,000,000        |
| 106.2033/2018/HTD-DN/PGBHN (viii)                          | 16,500,423,948  | 16,500,423,948        | 999,576,052    | -              | 17,500,000,000  | 17,500,000,000        |
| Ngân hàng TMCP Quốc dân -CN Thái Nguyên                    | 1,980,214,049   | 1,980,214,049         | 519,785,951    | -              | 2,500,000,000   | 2,500,000,000         |
| Vay cá nhân                                                | 90,575,000,000  | 90,575,000,000        | 40,001,100,000 | 55,276,100,000 | 75,300,000,000  | 75,300,000,000        |
| Ông Nguyễn Văn Thảo (x)                                    | 43,225,000,000  | 43,225,000,000        | 40,001,100,000 | 21,926,100,000 | 61,300,000,000  | 61,300,000,000        |
| Ông Nguyễn Văn Thanh (xi)                                  | 47,350,000,000  | 47,350,000,000        | -              | 33,350,000,000 | 14,000,000,000  | 14,000,000,000        |

**Ghi chú:**

- (i) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 286/18/HTD/TN ngày 31/10/2018. Số tiền theo hạn mức tối đa của khoản vay là 6.800.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay được sử dụng cho mục đích thanh toán cho các chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty. Các chi phí ước nhận nợ Ghi chú (Tiếp theo):
- (ii) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 8501LAV-201900564 ngày 13/03/2019 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 8501LAV201900564/PLHD-01 ngày 03/04/2019. Số tiền theo hạn mức tối đa của khoản vay là 8.278.000.000 đồng. Khoản vay được sử dụng cho mục đích thanh toán cho các chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty. Các chi phí ước nhận nợ có kỳ hạn vay 6 tháng, lãi suất 8%/năm.
- (iii) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 083/19/HHM - 9240 ngày 15/05/2019. Số tiền theo hạn mức tối đa của khoản vay là 16.200.000.000 đồng. Khoản vay được sử dụng cho mục đích thanh toán cho các chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty. Các chi phí ước nhận nợ có kỳ hạn vay 6 tháng, lãi suất quy định trong từng lần nhận nợ.



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

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

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

- (iv) 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 đồng. 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. Tài sản đảm bảo gồm: Toàn bộ quyền sở hữu Khách sạn, Bãi đỗ xe Đồng Quang (Khách sạn Đông Á II) tại phường Đồng Quang, TP. Thái Nguyên theo giấy chứng nhận số T0070 do UBND tỉnh cấp ngày 16/05/2017 cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng và thương mại Đông Á, toàn bộ quyền sở hữu Chợ Đồng Quang II được xây dựng tại Tổ 13, phường Đồng Quang, theo 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà và tài sản khác trên đất số BG553774, BG55375 do UBND tỉnh Cấp ngày 03/10/2011.
- (v) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 106.1451/2016/KUNNN-DN/PGBHN ngày 05/12/2016. Số tiền vay theo phụ lục số 01/106.1451/2016/KUNNN-DN/PGBHN là 10.500.000.000 đồng. 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. Tài sản đảm bảo gồm: Toàn bộ quyền sở hữu KS Đông Á II - Bãi đỗ xe Đồng Quang tại phường Đồng Quang, TP Thái Nguyên theo Giấy CN số CD 451209 do cấp cho Cty CP Tập đoàn KS Đông Á, toàn bộ quyền khai thác Chợ Đồng Quang II được xây dựng tại Tổ 13, phường Đồng Quang, theo 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà và tài sản khác trên đất số BG553774, BG55375 do UBND tỉnh Cấp ngày 03/10/2011, toàn bộ quyền sử dụng các khu đất thuộc khu Hồ Núi Cốc - Phúc Xuân - Thái Nguyên và toàn bộ tài sản là Cơ sở hạ tầng, nhà cửa gắn liền với đất của khu Đông Á Resort, toàn bộ tài sản hiện có và hình thành trong tương lai sau khi thực hiện dự án.
- (vi) 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 đồng. 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. Tài sản đảm bảo gồm: Toàn bộ quyền sử hữu Khách sạn Đông Á II, toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang, 4 quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Văn Thanh và Bà Nguyễn Thu Giang, xe ô tô Mercedes biển số 20A-210.94 của Công ty, xe ô tô biển số 20A369.99 của Công ty.
- (vii) Khoản vay theo hợp đồng số 106.2033/2018/HETD-DN/PGBHN ngày 11/09/2018. Số tiền hạn mức vay là 20.000.000.000 đồng. 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 khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo gồm: Toàn bộ quyền sử hữu Khách sạn Đông Á Plaza tại Đồng Quang, 4 quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Văn Thanh và Bà Nguyễn Thu Giang, xe ô tô Mercedes biển số 20A-210.94 của Công ty, xe ô tô biển số 20A369.99 của Công ty.
- (viii) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 036/18/HECV/9240 ngày 30/01/2018. Số tiền vay là 4.800.000.000 đồng. 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. Tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành trong tương lai từ việc sử dụng vốn vay.
- (ix) 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. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (x) 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%





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

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

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

Ghi chú (Tiếp theo):

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

|                               | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | VND                    | VND                    |
| Trong vòng một năm            | 49,160,755,552         | 32,160,755,552         |
| Trong năm thứ hai             | 67,460,755,552         | 72,160,755,563         |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm | 141,300,937,762        | 125,482,266,663        |
| Sau năm năm                   | 31,806,122,475         | 43,649,533,342         |
| <b>Cộng</b>                   | <b>289,728,571,341</b> | <b>273,453,311,120</b> |

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

|                          | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | LNST<br>chưa phân phối | Cộng                   |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | VND                          | VND                      | VND                    | VND                    |
| Số dư đầu năm trước      | 342,000,000,000              | 5,618,546,643            | 26,014,337,280         | 373,632,883,923        |
| Lợi nhuận trong năm      | -                            | -                        | 9,004,381,610          | 9,004,381,610          |
| Phân phối lợi nhuận      | -                            | 75,350,203               | (20,921,025,305)       | (20,845,675,102)       |
| Tăng/(giảm) khác         | -                            | -                        | (500)                  | (500)                  |
| <b>Số dư đầu năm nay</b> | <b>342,000,000,000</b>       | <b>5,693,896,846</b>     | <b>14,097,693,085</b>  | <b>361,791,589,931</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ       | -                            | -                        | 8,842,940,948          | 8,842,940,948          |
| Phân phối lợi nhuận (i)  | -                            | 900,438,161              | (1,638,657,242)        | (738,219,081)          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>     | <b>342,000,000,000</b>       | <b>6,594,335,007</b>     | <b>21,301,976,791</b>  | <b>369,896,311,798</b> |

Ghi chú:

- (i) Phân phối lợi nhuận năm 2018 theo biên bản họp đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2019/DAH/BB-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2019 bao gồm:

|                             | Đơn vị: VND          |
|-----------------------------|----------------------|
| Nội dung                    | Số tiền              |
| Quỹ đầu tư phát triển       | 900.438.161          |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi    | 450.219.081          |
| Chi trả thù lao HĐQT và BKS | 288.000.000          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>1.638.657.242</b> |

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                      | Vốn đã góp             |             |                        |             |
|----------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|                      | Số cuối kỳ             |             | Số đầu kỳ              |             |
|                      | VND                    | %           | VND                    | %           |
| Ông Nguyễn Văn Thảo  | 45,000,000,000         | 13.16%      | 45,000,000,000         | 13.16%      |
| Ông Nguyễn Văn Thanh | 35,000,000,000         | 10.23%      | 65,000,000,000         | 19.01%      |
| Các cổ đông khác     | 262,000,000,000        | 76.61%      | 232,000,000,000        | 67.84%      |
| <b>Tổng cộng</b>     | <b>342,000,000,000</b> | <b>100%</b> | <b>342,000,000,000</b> | <b>100%</b> |

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

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

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

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

|                           | Kỳ này          | Kỳ trước        |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
|                           | VND             | VND             |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                 |                 |
| - Vốn góp đầu kỳ          | 342,000,000,000 | 342,000,000,000 |
| - Vốn góp cuối kỳ         | 342,000,000,000 | 342,000,000,000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -               | 20,520,000,000  |

**d) Cổ phiếu**

|                                               | Cuối kỳ    | Đầu kỳ     |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Cổ phần    | Cổ phần    |
| 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/cổ phần) | 10,000     | 10,000     |

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

|                                                        | Quý 3 Năm 2019        | Quý 3 Năm 2018        | Từ 01/01/2019<br>đến 30/09/2019 | Từ 01/01/2018<br>đến 30/09/2018 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                        | VND                   | VND                   | VND                             | VND                             |
| <b>a) Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>27,815,637,690</b> | <b>78,437,653,899</b> | <b>100,582,865,177</b>          | <b>176,411,501,019</b>          |
| Trong đó:                                              |                       |                       |                                 |                                 |
| Doanh thu hàng bán                                     | 22,624,734,780        | 61,338,355,849        | 67,671,038,825                  | 117,011,487,797                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                             | 5,053,213,183         | 17,099,298,050        | 32,625,516,252                  | 59,400,013,222                  |
| Doanh thu hoạt động khác                               | 137,689,727           | -                     | 286,310,100                     | -                               |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>27,815,637,690</b> | <b>78,437,653,899</b> | <b>100,582,865,177</b>          | <b>176,411,501,019</b>          |
| <b>b) Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                 | -                     | -                     | -                               | -                               |
| Trong đó:                                              |                       |                       |                                 |                                 |
| - Chiết khấu thương mại                                | -                     | -                     | -                               | -                               |
| - Giảm giá hàng bán                                    | -                     | -                     | -                               | -                               |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>27,815,637,690</b> | <b>78,437,653,899</b> | <b>100,582,865,177</b>          | <b>176,411,501,019</b>          |

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

|                              | Quý 3 Năm 2019        | Quý 3 Năm 2018        | Từ 01/01/2019<br>đến 30/09/2019 | Từ 01/01/2018<br>đến 30/09/2018 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                              | VND                   | VND                   | VND                             | VND                             |
| Giá vốn hàng hóa đã cung cấp | 19,463,909,217        | 57,980,621,077        | 58,969,157,304                  | 107,473,891,615                 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ     | 6,364,662,067         | 10,079,391,961        | 30,135,057,780                  | 40,419,274,416                  |
| <b>Cộng</b>                  | <b>25,828,571,284</b> | <b>68,060,013,038</b> | <b>89,104,215,084</b>           | <b>147,893,166,031</b>          |

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                        | Quý 3 Năm 2019       | Quý 3 Năm 2018       | Từ 01/01/2019<br>đến 30/09/2019 | Từ 01/01/2018<br>đến 30/09/2018 |
|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                        | VND                  | VND                  | VND                             | VND                             |
| Lãi tiền vay           | 5,852,029,259        | 5,750,652,672        | 18,585,628,154                  | 18,373,564,256                  |
| Chi phí tài chính khác | 5,833,333            | 18,333,333           | 42,499,996                      | 55,000,000                      |
| <b>Cộng</b>            | <b>5,857,862,592</b> | <b>5,768,986,005</b> | <b>18,628,128,150</b>           | <b>18,428,564,256</b>           |



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

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

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

|                                                                     | Quý 3 Năm 2019     | Quý 3 Năm 2018       | Từ 01/01/2019<br>đến 30/09/2019 | Từ 01/01/2018<br>đến 30/09/2018 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                     | VND                | VND                  | VND                             | VND                             |
| <b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b> |                    |                      |                                 |                                 |
| Chi phí nhân viên                                                   | 391,152,466        | 414,399,634          | 1,287,011,864                   | 1,396,069,242                   |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                                           | 1,648,686          | 1,875,201            | 8,930,489                       | 327,818,375                     |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                               | 343,174,407        | 143,232,684          | 1,011,105,525                   | 438,031,387                     |
| Thuế, phí và lệ phí                                                 | -                  | 4,928,333            | 3,000,000                       | 10,570,242                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                           | 151,590,789        | 670,344,433          | 626,328,545                     | 993,026,259                     |
| Các khoản chi phí QLDN khác                                         | 4,629,724          | 18,384,854           | 37,261,317                      | 81,153,937                      |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>892,196,072</b> | <b>1,253,165,139</b> | <b>2,973,637,740</b>            | <b>3,246,669,442</b>            |
| <b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>             |                    |                      |                                 |                                 |
| Chi phí nhân viên                                                   | 42,823,436         | 171,995,861          | 255,333,823                     | 529,231,980                     |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                               | -                  | 5,700,000            | 7,600,000                       | 17,100,000                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                           | -                  | 0                    | -                               | 200,000,000                     |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>42,823,436</b>  | <b>177,695,861</b>   | <b>262,933,823</b>              | <b>746,331,980</b>              |

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

|                                                                              | Quý 3 Năm 2019    | Quý 3 Năm 2018     | Từ 01/01/2019<br>đến 30/09/2019 | Từ 01/01/2018<br>đến 30/09/2018 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                              | VND               | VND                | VND                             | VND                             |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành | 66,353,450        | 637,151,814        | 2,774,076,618                   | 1,250,512,017                   |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                               | <b>66,353,450</b> | <b>637,151,814</b> | <b>2,774,076,618</b>            | <b>1,250,512,017</b>            |

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

|                                                 | Quý 3 Năm 2019         | Quý 3 Năm 2018       | Từ 01/01/2019<br>đến 30/09/2019 | Từ 01/01/2018<br>đến 30/09/2018 |
|-------------------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                 | VND                    | VND                  | VND                             | VND                             |
| Lợi nhuận trước thuế                            | (7,343,060,471)        | 2,995,531,172        | 11,620,548,654                  | 5,813,914,764                   |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế               | 2,382,465,686          | 180,096,561          | 2,797,608,729                   | 396,682,803                     |
| <i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu</i>  | 2,382,465,686          | 180,096,561          | 2,797,608,729                   | 396,682,803                     |
| <i>+ Truy thu, phạt chậm nộp thuế</i>           | 2,202,033,889          | -                    | 2,253,855,752                   | -                               |
| <i>+ Chi phí khấu hao TSCĐ không đư</i>         | 179,491,364            | 179,491,364          | 538,474,091                     | 538,474,091                     |
| <i>+ Chi phí khác không được trừ</i>            | 940,433                | 605,197              | 5,278,886                       | 8,457,997                       |
| <i>Điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời</i> | -                      | -                    | -                               | -150,249,285                    |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                       | <b>(4,960,594,785)</b> | <b>3,175,627,733</b> | <b>14,418,157,383</b>           | <b>6,215,597,566</b>            |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành p</b>   | <b>66,353,450</b>      | <b>637,151,814</b>   | <b>2,774,076,618</b>            | <b>1,250,512,017</b>            |

**24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|                                              | Quý 3 Năm 2019  | Quý 3 Năm 2018 | Từ 01/01/2019<br>đến 30/09/2019 | Từ 01/01/2018<br>đến 30/09/2018 |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                              | VND             | VND            | VND                             | VND                             |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                      | (7,409,413,921) | 2,358,379,358  | 8,842,940,948                   | 4,533,352,990                   |
| Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi (i)      | -               | -              | -                               | -                               |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu | (7,409,413,921) | 2,358,379,358  | 8,842,940,948                   | 4,533,352,990                   |
| cổ phiếu phổ thông                           |                 |                |                                 |                                 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân   | 34,200,000      | 34,200,000     | 34,200,000                      | 34,200,000                      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>              | <b>(217)</b>    | <b>69</b>      | <b>259</b>                      | <b>133</b>                      |



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

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

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối). Tại ngày 30/09/2019 hệ số đòn bẩy tài chính như sau:

|                                           | Số cuối kỳ      | Số đầu kỳ       |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                           | VND             | VND             |
| Các khoản vay                             | 325,627,402,905 | 322,751,010,986 |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền   | (5,088,635,653) | (3,709,855,016) |
| Nợ thuần                                  | 320,538,767,252 | 319,041,155,970 |
| Vốn chủ sở hữu                            | 369,896,311,798 | 361,791,589,931 |
| <b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b> | <b>86.7%</b>    | <b>88.2%</b>    |

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

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

**Các loại công cụ tài chính**

|                                      | Giá trị ghi sổ         |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|                                      | VND                    | VND                    |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 5,088,635,653          | 3,709,855,016          |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 62,024,617,433         | 35,751,359,817         |
| Các khoản ký quỹ                     | 800,000                | 800,000                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>67,114,053,086</b>  | <b>39,462,014,833</b>  |
| <b>Công nợ tài chính</b>             |                        |                        |
| Các khoản vay                        | 325,627,402,905        | 322,751,010,986        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 42,192,733,881         | 28,707,984,241         |
| Chi phí phải trả                     | 6,045,207,774          | 454,691,734            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>373,865,344,560</b> | <b>351,913,686,961</b> |

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/TT-BTC ngày 6/11/2009 (“Thông tư 210”) của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.



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

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

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

*Rủi ro tín dụng*

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

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

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Đây là rủi ro khi Công ty gặp khó khăn trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn, chủ yếu là do các tài sản tài chính và công nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau. Tính thanh khoản được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

|                                      | <u>Dưới 1 năm</u>       | <u>Từ 1 - 5 năm</u>      | <u>Tổng</u>              |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | <u>VND</u>              | <u>VND</u>               | <u>VND</u>               |
| <b>Số cuối kỳ</b>                    |                         |                          |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 5,088,635,653           | -                        | 5,088,635,653            |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 62,024,617,433          | -                        | 62,024,617,433           |
| Các khoản ký quỹ                     | -                       | 800,000                  | 800,000                  |
| <b>Cộng</b>                          | <b>67,113,253,086</b>   | <b>800,000</b>           | <b>67,114,053,086</b>    |
| <b>Số cuối kỳ</b>                    |                         |                          |                          |
| Các khoản vay                        | 85,059,587,116          | 240,567,815,789          | 325,627,402,905          |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 40,916,933,881          | 1,275,800,000            | 42,192,733,881           |
| Chi phí phải trả                     | 6,045,207,774           | -                        | 6,045,207,774            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>132,021,728,771</b>  | <b>241,843,615,789</b>   | <b>373,865,344,560</b>   |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>  | <b>(64,908,475,685)</b> | <b>(241,842,815,789)</b> | <b>(306,751,291,474)</b> |



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

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

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

*Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)*

|                                      | <u>Dưới 1 năm</u>       | <u>Từ 1 - 5 năm</u>      | <u>Tổng</u>              |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | VND                     | VND                      | VND                      |
| <b>Số đầu kỳ</b>                     |                         |                          |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 3,709,855,016           | -                        | 3,709,855,016            |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 35,751,359,817          | -                        | 35,751,359,817           |
| Các khoản ký quỹ                     | -                       | 800,000                  | 800,000                  |
| <b>Cộng</b>                          | <b>39,461,214,833</b>   | <b>800,000</b>           | <b>39,462,014,833</b>    |
| <b>Số đầu kỳ</b>                     |                         |                          |                          |
| Các khoản vay                        | 81,458,455,418          | 241,292,555,568          | 322,751,010,986          |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 27,330,184,241          | 1,377,800,000            | 28,707,984,241           |
| Chi phí phải trả                     | 454,691,734             | -                        | 454,691,734              |
| <b>Cộng</b>                          | <b>109,243,331,393</b>  | <b>242,670,355,568</b>   | <b>351,913,686,961</b>   |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>  | <b>(69,782,116,560)</b> | <b>(242,669,555,568)</b> | <b>(312,451,672,128)</b> |

**26. 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 kỳ 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.

**27. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2019 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/09/2019 được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty CP tập đoàn Khách sạn Đông Á.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019 được lấy từ Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018 được lập bởi Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á.



Trần Thị Mai Toan  
Người lập biểu



Trần Thị Mai Toan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thành  
Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 28 tháng 10 năm 2019