

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

Thái Nguyên, tháng 04 năm 2020

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 33

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Thanh	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thu Giang	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thảo	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/04/2019)
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/04/2019)
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Nguyễn Văn Thanh, Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ Chế độ Kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 7, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Thanh

Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 08 tháng 04 năm 2020

Số: 228 /VACO/BCKi.T.NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 04 năm 2020, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng Cân đối Kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 34 của Thuyết minh Báo cáo tài chính: Theo kết luận kiểm tra Dự án đầu tư khu nghỉ dưỡng lão và sinh thái số 4304/KL-UBND ngày 15/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Công ty chưa thực hiện các thủ tục về đất đai nên chưa thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích 5 ha đã giải phóng mặt bằng thuộc Dự án nói trên tại xã Xuân Phúc, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Công ty đang làm việc với các cơ quan và cá nhân liên quan để sớm hoàn thành các thủ tục này.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Lê Xuân Thắng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0043-2016-156-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2020



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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		28.725.069.174	97.964.783.149
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.761.057.269	3.709.855.016
1. Tiền	111	4	3.761.057.269	3.709.855.016
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		24.536.724.808	61.859.108.817
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	9.173.724.808	34.968.247.003
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	15.300.000.000	26.107.749.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	63.000.000	783.112.814
III. Hàng tồn kho	140	8	377.130.660	32.037.528.809
1. Hàng tồn kho	141		377.130.660	32.037.528.809
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		50.156.437	358.290.507
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	49.553.913	306.570.520
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		170.545	50.500.122
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	431.979	1.219.865
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		595.293.237.644	628.163.281.694
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		800.000	800.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	800.000	800.000
II. Tài sản cố định	220		543.047.951.854	564.220.871.478
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	535.751.644.474	556.526.805.603
- Nguyên giá	222		608.012.820.242	617.609.782.775
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(72.261.175.768)	(61.082.977.172)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	7.296.307.380	7.694.065.875
- Nguyên giá	228		9.837.360.000	9.837.360.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.541.052.620)	(2.143.294.125)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	19.385.795.637
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	12	-	19.385.795.637
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	5.000.000.000	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.000.000.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		47.244.485.790	44.555.814.579
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	47.231.023.229	44.532.957.027
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		13.462.561	22.857.552
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		624.018.306.818	726.128.064.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		262.355.666.093	364.336.474.912
I. Nợ ngắn hạn	310		84.545.966.077	121.666.119.344
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	12.297.971.265	23.242.155.988
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		12.058.500	3.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	10.430.963.655	8.889.983.182
4. Phải trả người lao động	314		751.189.572	402.884.829
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	2.371.602.471	454.691.734
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		127.654.545	466.151.517
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	2.513.737.700	4.088.028.253
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	52.929.800.865	81.458.455.418
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.110.987.504	2.660.768.423
II. Nợ dài hạn	330		177.809.700.016	242.670.355.568
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	1.252.900.000	1.377.800.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	176.556.800.016	241.292.555.568
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		361.662.640.725	361.791.589.931
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	361.662.640.725	361.791.589.931
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		13.068.305.718	14.097.693.085
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		12.459.035.843	5.071.407.353
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		609.269.875	9.026.285.732
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		624.018.306.818	726.128.064.843

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 08 tháng 04 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		117.452.173.942	247.973.443.976
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	106.760.809
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	20	117.452.173.942	247.866.683.167
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	21	103.032.176.358	210.153.844.124
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		14.419.997.584	37.712.839.043
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.383.038	23.048.288
7. Chi phí tài chính	22	22	23.485.605.972	24.968.001.668
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.427.798.773	24.894.668.336
8. Chi phí bán hàng	25	23	292.622.259	730.914.244
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	3.898.040.649	3.833.534.789
10. Lợi nhuận/ (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(13.254.888.258)	8.203.436.630
11. Thu nhập khác	31	25	24.794.098.142	3.886.674.313
12. Chi phí khác	32	26	9.947.831.944	506.761.563
13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		14.846.266.198	3.379.912.750
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.591.377.940	11.583.349.380
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	972.713.074	2.545.898.386
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		9.394.991	33.069.384
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		609.269.875	9.004.381.610
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	18	250

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 08 tháng 04 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	204.512.688.532	228.239.331.719
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(180.162.409.279)	(232.673.601.249)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(4.670.784.017)	(6.273.049.608)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(21.321.008.497)	(24.915.726.337)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(2.149.401.295)	(1.913.010.482)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	22.264.394.813	30.460.775.897
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(5.755.261.227)	(1.074.788.592)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	12.718.219.030	(8.150.068.652)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(50.361.686.637)	(41.431.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	82.557.023.370	39.240.000.000
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	44.681.424.057	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.323.038	23.048.288
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	76.878.083.828	(2.167.951.712)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ di vay	33	98.378.701.253	315.075.340.895
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(187.923.801.858)	(291.403.107.057)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(19.512.359.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(89.545.100.605)	4.159.874.438
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	51.202.253	(6.158.145.926)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.709.855.016	9.868.000.942
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	3.761.057.269	3.709.855.016

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 08 tháng 04 năm 2020

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-ĐHDCĐ 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 7, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 83 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 của Công ty

Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của Công ty con - Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Á thành Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á và tiến hành tăng góp vốn điều lệ lên 60 tỷ VND theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 12/2019/QĐ-ĐA ngày 25/09/2019. Sau khi chuyển đổi và tăng vốn điều lệ, Công ty nắm giữ 5.800.000 cổ phần (chiếm 96,66% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á.

Ngày 31/12/2019, thực hiện theo Quyết định số 30.12/2019/DAH/HĐQT-QĐ của Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 30/12/2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 5.300.000 cổ phần (chiếm 88,33% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á cho Ông Nguyễn Văn Thanh - Bên liên quan với giá chuyển nhượng là 10.000 VND/cổ phần. Sau khi chuyển nhượng, Công ty còn nắm giữ 500.000 cổ phần (chiếm 8,33% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á và Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á không còn là công ty con của Công ty từ ngày 31/12/2019.

Thực hiện Quyết định số 01/QĐ-ĐKDN ngày 18/12/2019 của Hội đồng quản trị, Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Đông Á, vốn điều lệ sau khi tăng là 60 tỷ VND. Số vốn góp thêm trong năm bằng tài sản.

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>
Các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập		
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 7, 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 7, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
3.	Chi nhánh Tư vấn Xây dựng - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á	Số 48, tổ 2, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
Các Công ty con		
1.	Công ty TNHH Đông Á Nha Trang	04 Tôn 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 7, 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 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 đã tạm ngừng kinh doanh 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 30/12/2019, cơ quan thuế đã xác nhận việc hoàn hành nghĩa vụ thuế của Chi nhánh. Ngày 03/01/2020, Chi nhánh đã nhận được quyết định giải thể và thu hồi con dấu.

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 này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 (Tiếp theo)

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.

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tổng tài sản ngắn hạn là 55,82 tỷ VND cho thấy việc mất cân bằng tài chính của Công ty trong ngắn hạn. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá việc này chỉ mang tính thời điểm, các khoản phải trả có thể gia hạn thời gian trả nợ khi cần thiết, do đó Ban Tổng Giám đốc Công ty thấy rằng vấn đề này không ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục trong hoạt động kinh doanh, cũng như không ảnh hưởng đến cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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.

Ước tính kế toán

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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.

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)

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.

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.

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 (Tiếp theo)

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 (năm)
Nhà xưởng, vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	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 đến 6 năm theo phương pháp đường thẳng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí bảo hiểm, và các chi phí trả trước ngắn hạn khác phân bổ trong vòng 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn 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: Tiền thuê mặt bằng kinh doanh, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, nội thất và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê mặt bằng trả trước: Tiền thuê mặt bằng trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng đã trả cho phần mặt bằng kinh doanh Công ty đang sử dụng để kinh doanh. Tiền thuê mặt bằng trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê từ năm 2018 đến năm 2039.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

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 hợp nhất 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) 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 năm. 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 hoãn lại hiện hành với thuế thu nhập hoãn lại 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	3.190.758.468	2.307.917.785
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	570.298.801	1.401.937.231
Cộng	3.761.057.269	3.709.855.016

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.173.724.808	34.968.247.003
Ông Nguyễn Văn Thanh - Bên liên quan (i)	5.150.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Nông nghiệp Hải Phong	2.083.176.630	589.752.885
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Du lịch Khách sạn Đông Dương (tên cũ: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thảo Trang)	-	9.998.387.630
Trung tâm Triển lãm và Xúc tiến Thương mại Quân đội	324.602.638	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Thái nguyên	323.205.000	330.515.000
Các đối tượng khác	1.292.740.540	24.049.591.488

Ghi chú:

- (i) Khoản phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á như trình bày tại thuyết minh số 1.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	15.300.000.000	26.107.749.000
Bà Nguyễn Thu Giang	-	4.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai (i)	15.000.000.000	15.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh	-	6.000.000.000
Các đối tượng khác	300.000.000	507.749.000
<u>Trong đó:</u>		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	10.600.000.000
Bà Nguyễn Thu Giang	-	4.600.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh	-	6.000.000.000

Ghi chú:

- (i) Khoản ứng trước cho người bán để thực hiện dự án: Khu chung cư Đông Á Sky Garden tại phường Đồng Quang, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Tuy nhiên, dự án đã có quyết định dừng triển khai nên Công ty đang làm các thủ tục để thu lại khoản tiền đã ứng như trình bày tại thuyết minh số 11.

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	63.000.000	-	783.112.814	-
Tạm ứng: Ông Nguyễn Văn Thảo (Bên liên quan)	-	-	766.123.314	-
Phải thu khác	63.000.000	-	16.989.500	-
b) Dài hạn	800.000	-	800.000	-
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 năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	377.130.660	-	32.037.528.809	-
Nguyên liệu, vật liệu	377.130.660	-	1.339.988.370	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	37.296.576	-
Hàng hóa	-	-	30.660.243.863	-
Cộng	377.130.660	-	32.037.528.809	-

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	49.553.913	306.570.520
Chi phí bảo hiểm, phí đường bộ	25.086.370	61.925.384
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	17.276.965	37.859.231
Các khoản khác	7.190.578	206.785.905
b) Dài hạn	47.231.023.229	44.532.957.027
Thuê mặt bằng kinh doanh (i)	34.200.000.000	36.000.000.000
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	11.366.364.438	564.676.898
Nâng cấp, cải tạo Đông Á Plaza	1.226.228.479	-
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng bù trừ tiền thuê đất hằng năm	402.963.980	-
Thiết bị nội thất Tòa nhà Đông Á Plaza	-	4.513.055.552
Thiết bị nội thất Tòa nhà Đông Á 2, 3	-	2.125.193.376
Chi phí sửa chữa Khách sạn Đông Á 2, 3	-	938.195.053
Các chi phí khác	35.466.332	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 2018 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. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cây lâu năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu năm	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 năm	11.041.000.000	18.447.530.855	-	1.288.536.364	2.350.000.000	33.127.067.219
Đầu tư XD CB hoàn thành	11.786.731.771	9.220.938.675	-	-	-	21.007.670.446
Thanh lý, nhượng bán (i)	(44.590.078.834)	(4.764.000.000)	-	(1.288.536.364)	(13.089.085.000)	(63.731.700.198)
Số cuối năm	493.053.841.298	99.260.860.635	262.281.946	13.085.836.363	2.350.000.000	608.012.820.242
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu năm	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 năm	11.752.714.396	6.662.681.075	56.259.401	1.447.769.251	163.784.352	20.083.208.475
Thanh lý, nhượng bán (i)	(6.301.843.263)	(1.468.791.102)	-	(83.440.155)	(1.050.935.359)	(8.905.009.879)
Số cuối năm	43.279.811.439	24.986.057.135	239.919.366	3.755.387.828	-	72.261.175.768
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số đầu năm	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 năm	449.774.029.859	74.274.803.500	22.362.580	9.330.448.535	2.350.000.000	535.751.644.474

Ghi chú:

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện thanh lý một số tài sản cố định hữu hình chi tiết như sau:

- Công ty đã thực hiện thanh lý toàn bộ tài sản là Khách sạn Đông Á 2 gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường Đồng Quang, TP. Thái Nguyên theo Quyết định số 29.11/2019/DAH/HDQT-QĐ ngày 29/11/2019 của Hội đồng Quản trị với giá thanh lý tài sản trên đất là 40 tỷ VND và quyền sử dụng đất là 2.471.015.812 VND (giá này chưa bao gồm thuế GTGT).
- Công ty đã thực hiện thanh lý các tài sản khác gồm thiết bị nội thất của Khách sạn Đông Á 2 với giá thanh lý là 3,9 tỷ VND và các tài sản là Cây xanh cảnh quan với giá trị thanh lý là 26 tỷ VND theo Nghị quyết định, số 12.03/2019/DAH/NQ-HDQT ngày 12/03/2019 của Hội đồng Quản trị và Nghị quyết số 03.05/2019/DAH/NQ-HDQT ngày 03/05/2019.
- Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định được ghi nhận như trình bày tại thuyết minh số 25.

(ii) Giá trị còn lại của tài sản đem cầm cố, thế chấp tại ngày cuối năm là 490.540.720.742 VND (Tại ngày đầu năm là 556.269.738.651 VND).

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

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

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
NGUYỄN GIÁ			
Số đầu năm	474.000.000	9.363.360.000	9.837.360.000
Số cuối năm	474.000.000	9.363.360.000	9.837.360.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số đầu năm	279.186.032	1.864.108.093	2.143.294.125
Khấu hao trong năm	65.647.294	332.111.201	397.758.495
Số cuối năm	344.833.326	2.196.219.294	2.541.052.620
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu năm	194.813.968	7.499.251.907	7.694.065.875
Số cuối năm	129.166.674	7.167.140.706	7.296.307.380

Giá trị còn lại của tài sản đem cầm cố, thế chấp tại ngày cuối năm là: 7.167.140.706 VND (tại ngày đầu năm là: 7.499.251.907 VND).

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	-	-	19.385.795.637	-
Cộng	-	-	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-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2017.

Theo Quyết định số 30.9/2019/DAH/HĐQT-QĐ ngày 30/09/2019, Hội đồng quản trị đã quyết định chuyển nhượng toàn bộ khu đất của dự án khu chung cư Đông Á Sky Garden tại phường Đồng Quang, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên do Công ty đang đầu tư. Giá trị chuyển nhượng được Hội đồng quản trị xác định tại Biên bản họp ngày 30/09/2019, theo đó Công ty ghi nhận một khoản lỗ từ việc phát sinh các chi phí đầu tư san lấp mặt bằng cho dự án với số tiền là 5,2 tỷ VND, khoản lỗ này đã được bù trừ với hoạt động thanh lý tài sản cố định trong năm như trình bày tại Thuyết minh số 25.

Tiếp theo đó, Công ty đã nhận được Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấm dứt hoạt động của dự án và thu hồi Quyết định chủ trương đầu tư dự án khu chung cư Đông Á Sky Garden tại phường Đồng Quang, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư vào đơn vị khác	5.000.000.000	-		-	-	
Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á (tên cũ là: Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Á) (i)	5.000.000.000	-	(*)	-	-	
Cộng	5.000.000.000	-		-	-	

Ghi chú:

- (*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do chưa đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.
- (i) Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của Công ty con - Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Á thành Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á và tiến hành tăng góp vốn điều lệ lên 60 tỷ VND theo Quyết định của Hội đồng quản trị số 12/2019/QĐ-ĐA ngày 25/09/2019. Công ty đã thực hiện góp thêm vốn bằng hàng tồn kho với giá trị định giá của các cổ đông bằng giá trị sổ sách là 48 tỷ VND. Sau khi chuyển đổi và tăng vốn điều lệ, Công ty nắm giữ 5.800.000 cổ phần (chiếm 96,66% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á.

Ngày 31/12/2019, thực hiện theo Quyết định số 30.12.2019/DAH/HĐQT-QĐ ngày 30/12/2019 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 5.300.000 cổ phần (chiếm 88,33% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á cho Ông Nguyễn Văn Thanh - Bên liên quan. Sau khi chuyển nhượng, Công ty còn nắm giữ 500.000 cổ phần (chiếm 8,33% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á và Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á không còn là công ty con của Công ty từ ngày 31/12/2019.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	12.297.971.265	12.297.971.265	23.242.155.988	23.242.155.988
Công ty TNHH Thái Hoà Minh Đức	6.873.046.612	6.873.046.612	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Du lich Khách sạn Đông Dương (tên cũ: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thảo Trang)	3.527.271.629	3.527.271.629	159.222.141	159.222.141
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn	-	-	10.011.622.500	10.011.622.500
Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á	423.822.553	423.822.553	-	-
Công ty TNHH Sản Xuất Nông nghiệp Hải Phong	-	-	11.829.721.415	11.829.721.415
Các đối tượng khác	1.473.830.471	1.473.830.471	1.241.589.932	1.241.589.932
Trong đó:				
Phải trả người bán là bên liên quan	423.822.553	423.822.553	10.011.622.500	10.011.622.500
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn	-	-	10.011.622.500	10.011.622.500
Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á	423.822.553	423.822.553	-	-

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Giảm khác (i)	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
a) Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	1.346.788.211	1.073.368.941	692.273.618	-	1.727.883.534
Thuế tiêu thụ đặc biệt	7.858.597	81.726.909	82.609.104	-	6.976.402
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.534.087.150	963.780.078	2.149.401.295	(6.149.497)	6.342.316.436
Thuế thu nhập cá nhân	1.249.224	4.983.377	4.987.064	-	1.245.537
Các loại thuế khác	-	2.567.870.407	215.328.661	-	2.352.541.746
Cộng	8.889.983.182	4.691.729.712	3.144.599.742	(6.149.497)	10.430.963.655
b) Phải thu					
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.496.622.216	2.496.190.237	-	431.979
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.219.865	1.219.865	-	-	-
Cộng	1.219.865	2.497.842.081	2.496.190.237	-	431.979

Ghi chú:

- (i) Giám do Công ty thực hiện thoái vốn tại Công ty con - Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	2.371.602.471	454.691.734
Lãi vay phải trả	2.371.602.471	454.691.734

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	2.513.737.700	4.088.028.253
Kinh phí công đoàn	10.282.130	10.282.130
Bảo hiểm xã hội	69.412.458	48.803.088
Bảo hiểm y tế	7.437.671	8.588.992
Bảo hiểm thất nghiệp	4.037.292	3.817.286
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	164.490.909	136.090.909
Các khoản phải trả khác	2.258.077.240	3.880.445.848
- Phải trả về cổ tức	877.640.600	1.007.640.600
- Phạt chậm trả gốc vay cho ngân hàng	506.685.400	5.134.915
- 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 HĐQT và BKS	864.000.000	576.000.000
- Phải trả khác	9.751.240	198.667.740
b) Dài hạn	1.252.900.000	1.377.800.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.252.900.000	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

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	24.009.044.308	24.009.044.308	67.592.056.811	42.303.401.253	49.297.699.866	49.297.699.866
Vay tổ chức tín dụng	24.009.044.308	24.009.044.308	61.192.056.811	35.903.401.253	49.297.699.866	49.297.699.866
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	-	-	26.794.876.132	6.795.514.870	19.999.361.262	19.999.361.262
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Thái Nguyên (i)	7.813.111.968	7.813.111.968	9.879.240.242	8.377.944.543	9.314.407.667	9.314.407.667
Ngân hàng TMCP Quốc dân - VN Thái Nguyên (ii)	16.195.932.340	16.195.932.340	19.983.930.937	16.195.932.340	19.983.930.937	19.983.930.937
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN TP Thái Nguyên (iii)	-	-	4.534.009.500	4.534.009.500	-	-
Vay cá nhân	-	-	6.400.000.000	6.400.000.000	-	-
Bà Phan Thị Minh Nhã	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Bà Nguyễn Thu Giang - Bên liên quan	-	-	4.300.000.000	4.300.000.000	-	-
Ông Nguyễn Văn Thảo - Bên liên quan	-	-	100.000.000	100.000.000	-	-
b) Vay dài hạn đến hạn trả	28.920.756.557	28.920.756.557	75.400.754.547	72.160.755.552	32.160.755.552	32.160.755.552
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	-	-	3.200.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội	22.436.680.826	22.436.680.826	36.284.830.278	29.360.755.552	29.360.755.552	29.360.755.552
106.050682016/HHTD-DN/PGBHN (iv)	15.177.311.914	15.177.311.914	25.933.799.190	20.555.555.552	20.555.555.552	20.555.555.552
106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN (v)	1.000.293.791	1.000.293.791	1.210.106.209	1.105.200.000	1.105.200.000	1.105.200.000
106.2385/2018/HHTD-DN/PGBHN (vi)	4.615.365.509	4.615.365.509	6.784.634.491	5.700.000.000	5.700.000.000	5.700.000.000
106.2033/2018/HHTD-DN/PGBHN (vii)	1.643.709.612	1.643.709.612	2.356.290.388	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc dân - CN Thái Nguyên (viii)	1.484.075.731	1.484.075.731	915.924.269	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Ông Nguyễn Văn Thảo - Bên liên quan (ix)	5.000.000.000	5.000.000.000	35.000.000.000	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

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

Ghi chú (Tiếp theo):

- (iii) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 8501.LAV201802 ngày 11/09/2018 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 8501LAV2018022027/PLHD-01; 02; 03 với hạn mức 20.000.000.000 VND giữa Ngân hàng với Công ty Cổ phần Thương mại Vật tư Đông Á; Trong năm, Công ty Cổ phần Thương mại Vật tư Đông Á - Công ty con đã thanh toán cho Ngân hàng với số tiền là 815.000.000 VND, số dư còn phải trả tại thời điểm ngày 31/12/2019 là 3.719.009.500 VND được ghi giảm do Công ty đã thanh lý khoản đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Thương mại Vật tư Đông Á.
- (iv) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 106.050682016/HĐTD-DN/PGBHN ngày 27/04/2016. Số tiền vay là 185.000.000.000 VND. Mục đích vay là để tài trợ Dự án Xây dựng Trung Tâm thương mại Đông Á do Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Đông Á (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á) làm chủ đầu tư. Thời hạn vay là 108 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất từ lần giải ngân đầu tiên đến hết 12 tháng tiếp theo là 9%/năm, thời gian còn lại điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ. Tài sản đảm bảo gồm: toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang giá trị định giá (ngày 10/9/2018) là 262.871.000.000 VND và 02 xe ô tô 20A-210.94 và xe 20A-369.99 đứng tên Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á.
- (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 VND. Mục đích vay là để tài trợ Dự án Nâng cấp Khách sạn Đông Á 2 và Resort Đông Á 3. 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 cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang giá trị định giá (ngày 10/9/2018) là 262.871.000.000 VND và 02 xe ô tô biển kiểm soát 20A-210.94 và 20A-369.99 đứng tên Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á.
- (vi) Khoản vay theo Hợp đồng số 106.2385/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 26/11/2018. Số tiền hạn mức vay là 28.500.000.000 VND. Mục đích vay là để tài trợ cho chi phí 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 toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang, xe ô tô biển kiểm soát 20A-210.94 và xe ô tô biển kiểm soát 20A369.99 của Công ty.
- (vii) Khoản vay theo Hợp đồng số 106.2033/2018/HĐTD-DN/PGBHN ngày 11/09/2018. Số tiền hạn mức vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích vay là để tài trợ và tái tài trợ chi phí sửa chữa và nâng cấp Đông Á III Resort. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất quy định cho từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo gồm: Toàn bộ toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản gắn liền trên đất của Trung tâm Thương mại Đông Á Plaza tại Đồng Quang giá trị định giá (ngày 10/9/2018) là 262.871.000.000 VND và 02 xe ô tô biển kiểm soát 20A-210.94 và 20A-369.99 của Công ty.
- (viii) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 036/18/HĐCV/9240 ngày 30/01/2018. Số tiền vay là 4.800.000.000 VND. Mục đích vay là mua sắm mới ô tô phục vụ cho Công ty. Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất từ lần giải ngân đầu tiên là 9%/năm, điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ. 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 ký lần lượt vào các ngày 06/01/2017, 12/10/2018, 28/09/2018 và 14/12/2018 với ông Nguyễn Văn Tháo. 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.

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 THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	28.920.756.557	32.160.755.552
Trong năm thứ hai	51.860.755.552	72.160.755.563
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	104.707.266.656	125.482.266.663
Sau năm năm	19.988.777.808	43.649.533.342
Cộng	205.477.556.573	273.453.311.120
<i>Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)</i>	<i>28.920.756.557</i>	<i>32.160.755.552</i>
Số phải trả sau 12 tháng	176.556.800.016	241.292.555.568

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	342.000.000.000	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)
Số dư đầu năm nay	342.000.000.000	5.693.896.846	14.097.693.085	361.791.589.931
Lợi nhuận trong năm	-	-	609.269.875	609.269.875
Phân phối lợi nhuận (i)	-	900.438.161	(1.638.657.242)	(738.219.081)
Số dư cuối năm	342.000.000.000	6.594.335.007	13.068.305.718	361.662.640.725

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
Cộng	1.638.657.242

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ông Nguyễn Văn Thảo	15.000.000.000	45.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh	35.000.000.000	65.000.000.000
Các cổ đông khác	292.000.000.000	232.000.000.000
Cộng	342.000.000.000	342.000.000.000

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

19. 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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	342.000.000.000	342.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	342.000.000.000	342.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	20.520.000.000

d) Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	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

20. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	(Trình bày lại) VND
a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	117.452.173.942	247.973.443.976
Trong đó:		
Doanh thu hàng bán	65.528.529.674	162.121.542.805
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.923.644.268	85.851.901.171
Cộng	117.452.173.942	247.973.443.976
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	46.168.392	252.608.460
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyên	46.168.392	252.608.460
Cộng	117.452.173.942	247.973.443.976
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	-	106.760.809
Trong đó:		
- Chiết khấu thương mại	-	106.760.809
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	117.452.173.942	247.866.683.167

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	(Trình bày lại) VND
Giá vốn hàng hóa đã cung cấp	58.321.786.510	149.830.983.203
Giá vốn cung cấp dịch vụ	44.710.389.848	60.322.860.921
Cộng	103.032.176.358	210.153.844.124

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	(Trình bày lại) VND
Lãi tiền vay	23.427.798.773	24.894.668.336
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i)	15.307.203	-
Chi phí tài chính khác	42.499.996	73.333.332
Cộng	23.485.605.972	24.968.001.668

Ghi chú:

- (i) Khoản lỗ do Công ty thực hiện thanh lý khoản đầu tư vào Công ty con - Công ty Cổ phần Thương mại Vật tư Đông Á để chuyển thành khoản đầu tư dài hạn 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

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	1.709.657.257	1.766.770.896
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.686.349	10.550.561
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.347.460.803	585.660.570
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	7.801.909
Chi phí dịch vụ mua ngoài	787.545.730	1.346.960.633
Các khoản chi phí QLDN khác	47.690.510	115.790.220
Cộng	3.898.040.649	3.833.534.789
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	285.022.259	708.114.244
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.600.000	22.800.000
Cộng	292.622.259	730.914.244

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.281.463.659	15.128.444.583
Chi phí nhân công	4.641.478.940	6.201.792.021
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.480.966.970	21.734.033.021
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.048.368.590	27.080.597.082
Chi phí khác bằng tiền	923.141.450	1.737.238.884
Cộng	60.375.419.609	71.882.105.591

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lãi từ hoạt động chuyển nhượng, thanh lý tài sản (i)	11.042.810.253	3.570.027.045
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ (ii)	11.090.800.000	36.419.997
Thu nhập chuyển nhượng quyền sử dụng đất Đông Á 2	2.471.015.812	-
Thu nhập khác	189.472.077	280.227.271
Cộng	24.794.098.142	3.886.674.313

Ghi chú:

- (i) Lãi thu được do hoạt động chuyển nhượng thanh lý tài sản cố định trong năm bao gồm:
- Lãi thu được từ thanh lý các thiết bị nội thất của Khách sạn Đông Á 2 là 1.537.439.992 VND;
 - Lãi thu được từ thanh lý cây xanh cảnh quan là 14.001.850.359 VND;
 - Lãi thu được từ thanh lý Khách sạn Đông Á 2 là 788.315.539 VND;
 - Lỗ từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Dự án Sky Garden là 5.284.795.637 VND.
- (ii) Thu nhập từ việc thanh lý các thiết bị nội thất của khách sạn cho Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Du lịch Khách sạn Đông Dương (tên cũ: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thảo Trang) và Công ty TNHH Sản xuất Nông nghiệp Hải Phong.

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

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi thanh lý công cụ, dụng cụ (i)	2.198.633.329	29.986.033
Chi phí chuyên nhượng quyền sử dụng đất Đông Á 2	2.181.173.904	-
Phạt chậm nộp và truy thu thuế	2.239.231.561	118.054.956
Lỗi thanh lý tài sản cố định	750.550.754	-
Chi phí khác	2.578.242.396	358.720.574
Cộng	9.947.831.944	506.761.563

Ghi chú:

(i) Là giá trị còn lại của các thiết bị nội thất của khách sạn thanh lý như thuyết minh số 25.

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	972.713.074	2.545.898.386
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	972.713.074	2.545.898.386

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	1.591.377.940	11.583.349.380
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	3.047.320.927	671.882.988
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>3.234.343.871</i>	<i>837.230.411</i>
<i>+ Truy thu, phạt chậm nộp thuế</i>	<i>2.516.378.416</i>	<i>119.264.956</i>
<i>+ Chi phí khấu hao TSCĐ không được trừ</i>	<i>717.965.455</i>	<i>717.965.455</i>
<i>Điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời</i>	<i>(187.022.944)</i>	<i>(165.347.423)</i>
Thu nhập chịu thuế	4.638.698.867	12.255.232.368
Hoạt động kinh doanh của đơn vị có lãi	4.863.565.370	8.707.109.452
Hoạt động chuyên nhượng Bất động sản	-	3.570.027.040
Hoạt động kinh doanh của đơn vị bị lỗ	(224.866.503)	(21.904.122)
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	927.739.773	2.451.046.474
Thuế TNDN bị truy thu trong năm	-	90.471.089
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp	972.713.074	2.545.898.386

Công ty đang xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp theo số thu nhập chịu thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 sau khi đã loại trừ các khoản chi phí không được trừ tạm tính là 3.234.343.871 VND và khoản điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời 187.022.944 VND. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty sẽ phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN	609.269.875	9.004.381.610
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	(450.219.081)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu, cổ phiếu phổ thông	609.269.875	8.554.162.529
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	34.200.000	34.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	18	250

Ghi chú:

- (i) Điều chỉnh quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2019/DAH/BB-DHĐCĐ ngày 26/04/2019.

Công ty chưa có kế hoạch trích quỹ khen thưởng phúc lợi dựa trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019. Theo đó, Công ty chưa thực hiện loại trừ quỹ khen thưởng phúc lợi khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

29. 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 31 tháng 12 năm 2019, hệ số đòn bẩy tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	229.486.600.881	322.751.010.986
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(3.761.057.269)	(3.709.855.016)
Nợ thuần	225.725.543.612	319.041.155.970
Vốn chủ sở hữu	361.662.640.725	361.791.589.931
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	62,4%	88,2%

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.

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

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

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.761.057.269	3.709.855.016
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.236.724.808	35.751.359.817
Đầu tư tài chính dài hạn	5.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ	800.000	800.000
Cộng	17.998.582.077	39.462.014.833
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	229.486.600.881	322.751.010.986
Phải trả người bán và phải trả khác	16.064.608.965	28.707.984.241
Chi phí phải trả	2.371.602.471	454.691.734
Cộng	247.922.812.317	351.913.686.961

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 hợp nhất 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.

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.

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

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

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.761.057.269	-	3.761.057.269
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.236.724.808	-	9.236.724.808
Đầu tư tài chính dài hạn	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Các khoản ký quỹ	-	800.000	800.000
Cộng	12.997.782.077	5.000.800.000	17.998.582.077
Số cuối năm			
Các khoản vay	52.929.800.865	176.556.800.016	229.486.600.881
Phải trả người bán và phải trả khác	14.811.708.965	1.252.900.000	16.064.608.965
Chi phí phải trả	2.371.602.471	-	2.371.602.471
Cộng	70.113.112.301	177.809.700.016	247.922.812.317
Chênh lệch thanh khoản thuần	(57.115.330.224)	(172.808.900.016)	(229.924.230.240)
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Số đầu năm			
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
Cộng	39.461.214.833	800.000	39.462.014.833
Số đầu năm			
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
Cộng	109.243.331.393	242.670.355.568	351.913.686.961
Chênh lệch thanh khoản thuần	(69.782.116.560)	(242.669.555.568)	(312.451.672.128)

Tại ngày cuối năm, mức chênh lệch thanh khoản ròng của Công ty bị âm 229.924.230.240 VND chủ yếu do các khoản vay. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nhận biết được vấn đề này và có kế hoạch kinh doanh để gia tăng doanh thu trong thời gian tới, nhận hỗ trợ vốn của các đối tác. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

30. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

- Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á: Công ty con trong năm 2019. Tại ngày 31/12/2019, Công ty CP Tập đoàn Khách sạn Đông Á đã thoái vốn tại Công ty Cổ phần Vật tư Thương mại Đông Á (Tên cũ là Công ty TNHH Vật tư Thương mại Đông Á) cho Ông Nguyễn Văn Thanh (Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc của Công ty) để trở thành khoản đầu tư dài hạn khác.
- Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyên: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty là Giám đốc của Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyên.

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

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan đã được trình bày ở thuyết minh số 05, 06, 07, 14, 18, và 20, Công ty còn có các giao dịch với bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Mua hàng		
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyên	-	24.223.931.145
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị		
	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	830.846.880	794.846.880

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi mua tài sản cố định trong năm không bao gồm 3.833.436.664 VND là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Theo đó, giá trị này được ghi nhận tương ứng trong chỉ tiêu Tăng/Giảm các khoản phải trả trên Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh của Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;

Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư công ty con trong năm được bù trừ với khoản tiền trả nợ gốc vay với số tiền là 47.850.000.000 VND;

Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định trong năm được bù trừ với khoản tiền chi trả cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ với số tiền là 32.506.023.370 VND;

Tiền chi mua tài sản cố định trong năm được bù trừ với khoản tiền phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ với số tiền 27.739.381.518 VND.

33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Từ đầu năm 2020 đến thời điểm của báo cáo này, dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút corona diễn biến phức tạp và lan rộng ra nhiều nước trong đó có Việt Nam. Một số ngành nghề kinh doanh tại Việt Nam bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Ban Tổng Giám đốc đang thu thập thông tin để đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này.

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

34. THÔNG TIN KHÁC

Theo Kết luận kiểm tra Dự án đầu tư khu nghỉ dưỡng lão và sinh thái số 4304/KL-UBND ngày 15/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Công ty chưa thực hiện các thủ tục về đất đai nên chưa thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích 5 ha đã giải phóng mặt bằng thuộc Dự án nói trên tại xã Xuân Phúc, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Công ty đang làm việc với các cơ quan và cá nhân liên quan để sớm hoàn thành các thủ tục này.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau báo cáo
		VND	VND	VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	263	(13)	250

Trần Thị Mai Toan
Người lập biểu

Trần Thị Mai Toan
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thanh
Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 08 tháng 04 năm 2020