

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

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

## MỤC LỤC

---- oOo ----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03-04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09-40

---

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á (sau đây được viết tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

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

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

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 là cho thuê tài sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ ăn uống, cho thuê hội trường tổ chức sự kiện và bán hàng hoá.

Mã chứng khoán: DAH (niêm yết)

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

Trụ sở chính:

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Thanh	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thu Giang	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thảo	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Bà Vũ Thị Ngọc Ánh	Trưởng ban kiểm soát
Bà Vũ Thị Hoài Thu	Thành viên ban kiểm soát - Bổ nhiệm ngày 28/4/2017
Bà Lê Thị Huy	Thành viên ban kiểm soát - Bổ nhiệm ngày 28/4/2017
Bà Nguyễn Thị Mai	Thành viên ban kiểm soát - Miễn nhiệm ngày 01/4/2017
Bà Nguyễn Thị Thu	Thành viên ban kiểm soát - Miễn nhiệm ngày 03/4/2017

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Thanh	Tổng Giám Đốc - Người đại diện theo pháp luật
Bà Nguyễn Thu Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHÁCH SẠN ĐÔNG Á

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Tp. Hồ Chí Minh (“AISC”) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 3 năm 2018

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Văn Thanh**

Tổng Giám đốc



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing & Informatic Services Company Limited  
Office: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
Tel: (84.8) 3832 8964 (10 Lines) Fax: (84.8) 3834 2957  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 170631-TH/BCKT-AISHN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:**

**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 kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2018, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực, hợp lý báo cáo tài chính 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; 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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.

Branch in Ha Noi : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Pham Hung St, Cau Giay Dist, Ha Noi

Tel : (04) 3782 0045/46 /47 Fax : (04) 3782 0048

Email: aishn@hn.vnn.vn

Branch in Da Nang : 36 Ha Huy Tap St, Thanh Khe Dist, Da Nang

Tel : (0511) 371 5619

Fax : (0511) 371 5620

Email: aiscst@dn.vnn.vn

Representative in Can Tho : 48B/243/1A, 30/4 St., Ninh Kiều Dist, Can Tho City

Tel : (0710) 3813 004

Fax : (0710) 3828 765

Representative in Hai Phong : 18 Hoang Van Thu St, Hong Bang Dist, Hai Phong

Tel : (031) 3569 577

Fax : (031) 3569 576

Trang 3

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

### Vấn đề cần lưu ý

Như thuyết minh tại số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính, Công ty đang vay dài hạn cá nhân số tiền 40.000.000.000 đồng theo Hợp đồng số 01.2017/HDVV ngày 06/01/2017, thời hạn vay 36 tháng với lãi suất đi vay là 0%/năm. Theo quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 37 Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006, cơ quan thuế có thể ấn định lãi suất thị trường để xác định chi phí lãi vay. Kiểm toán viên ước tính lãi suất thị trường là 6,5%/năm (lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 36 tháng của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam), theo đó chi phí lãi vay ước tính sẽ là 2.564.383.562 đồng và Công ty sẽ phải kê khai, tính nộp thuế thu nhập cá nhân từ đầu tư vốn số tiền là 128.219.178 đồng.

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2018

**GIÁM ĐỐC**



**ĐÀO TIẾN ĐẠT**

Số Giấy CNĐKHNKT: 0078-2018-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**VŨ KHẮC CHUYỀN**

Số Giấy CNĐKHNKT: 0160-2018-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>106.309.154.626</b>	<b>54.718.045.078</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>9.859.192.804</b>	<b>2.577.504.896</b>
1. Tiền	111		9.859.192.804	2.577.504.896
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>85.938.087.616</b>	<b>39.147.964.425</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	24.787.258.950	26.587.401.305
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	28.450.000.000	3.538.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	32.700.828.666	12.557.025.120
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>10.263.608.514</b>	<b>5.791.778.071</b>
1. Hàng tồn kho	141		10.263.608.514	5.791.778.071
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>248.265.692</b>	<b>7.200.797.686</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	86.466.375	477.441.508
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		160.579.452	6.659.162.355
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	1.219.865	64.193.823
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>615.628.664.928</b>	<b>664.582.649.009</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	800.000	800.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>577.720.553.220</b>	<b>630.368.113.709</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	568.979.623.421	563.372.272.697
- Nguyên giá	222		611.719.978.365	594.525.761.645
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.740.354.944)	(31.153.488.948)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	8.740.929.799	66.995.841.012
- Nguyên giá	228		10.427.360.000	68.277.360.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.686.430.201)	(1.281.518.988)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.6</b>	<b>17.847.363.636</b>	<b>47.250.000</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		12.391.000.000	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.456.363.636	47.250.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>20.059.948.072</b>	<b>34.166.485.300</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	20.004.021.136	34.128.894.416
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.10	55.926.936	37.590.884
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>721.937.819.554</b>	<b>719.300.694.087</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>348.175.132.645</b>	<b>342.493.771.453</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>129.800.723.588</b>	<b>88.891.049.229</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	27.554.368.717	32.812.008.388
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1.030.174.306	262.800.844
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	7.250.646.650	5.802.469.656
4. Phải trả người lao động	314		711.171.180	619.129.849
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14a	495.694.940	414.936.145
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15a	633.909.086	886.193.285
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	2.793.074.912	2.372.881.283
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	86.543.210.476	45.720.629.779
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.788.473.321	0
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>218.374.409.057</b>	<b>253.602.722.224</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15b	4.430.442.385	0
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	1.408.400.000	1.539.500.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	212.535.566.672	252.063.222.224
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>373.762.686.909</b>	<b>376.806.922.634</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>373.762.686.909</b>	<b>376.806.922.634</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		342.000.000.000	342.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		342.000.000.000	342.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.618.546.643	0
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		26.144.140.266	34.806.922.634
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.728.932.644	5.151.188.777
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.415.207.622	29.655.733.857
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>721.937.819.554</b>	<b>719.300.694.087</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Thị Mai Toan

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Bích Ngọc

Thái Nguyên, ngày 26 tháng 3 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Thanh



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	245.064.636.180	188.244.311.106
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	245.064.636.180	188.244.311.106
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	193.480.008.917	119.573.022.946
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>51.584.627.263</b>	<b>68.671.288.160</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5.727.548	6.585.485
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	25.589.064.692	26.436.055.596
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>25.507.731.354</i>	<i>26.377.166.807</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	765.976.885	850.720.707
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	4.031.599.861	3.715.870.946
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>21.203.713.373</b>	<b>37.675.226.396</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	13.481.717.379	1.706.431.241
12. Chi phí khác	32	VI.8	348.167.872	2.349.349.047
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>13.133.549.507</b>	<b>(642.917.806)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>34.337.262.880</b>	<b>37.032.308.590</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	6.964.173.204	7.389.152.117
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(18.336.052)	(12.577.384)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>27.391.425.728</b>	<b>29.655.733.857</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	800,92	1.076,81
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	718,78	1.076,81

Thái Nguyên, ngày 26 tháng 3 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Thị Mai Toan

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Bích Ngọc

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Thanh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	283.228.865.902	185.806.658.634
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(250.674.231.924)	(106.001.198.713)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(7.911.620.335)	(6.636.013.363)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(25.367.967.124)	(26.304.194.864)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(5.284.154.448)	(3.703.884.658)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	10.691.036.423	16.584.531.313
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07	(15.325.180.492)	(16.818.577.429)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(10.643.251.998)</b>	<b>42.927.320.920</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	(51.910.670.320)	(133.331.746.961)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	95.885.000.000	7.770.409.091
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	0	250.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.685.081	6.585.485
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>43.990.014.761</b>	<b>(125.304.752.385)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	0	48.000.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33	230.688.507.859	369.244.772.501
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(229.393.582.714)	(333.998.720.673)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(27.360.000.000)	0
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(26.065.074.855)</b>	<b>83.246.051.828</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>7.281.687.908</b>	<b>868.620.363</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ</b>	<b>60</b>	<b>2.577.504.896</b>	<b>1.708.884.533</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>9.859.192.804</b>	<b>2.577.504.896</b>

Thái Nguyên, ngày 26 tháng 3 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thị Mai Toan

Nguyễn Thị Bích Ngọc

Nguyễn Văn Thanh

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1. Thành lập

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

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

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 là cho thuê tài sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ ăn uống, cho thuê hội trường tổ chức sự kiện và bán hàng hoá.

**Mã chứng khoán:** DAH (niêm yết)

**Trụ sở chính:** Số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, tp. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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

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

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

Không có

### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

#### 5.1 Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

- Tên Công ty: Công ty TNHH Đông Á Nha Trang;
- Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201676934, đăng ký lần đầu ngày 19/02/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp;
- Địa chỉ: 04 Tôn Đản, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Vốn điều lệ: 76.000.000.000 đồng (Bảy mươi sáu tỷ đồng);
- Vốn thực góp tại 31/12/2017: 0 đồng;

Ngày 29/11/2017, Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á đã ra Quyết định số 36/QĐ-HĐQT về việc tạm ngừng hoạt động Công ty TNHH Đông Á Nha Trang từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018.

Lý do tạm ngừng hoạt động: Sửa chữa lớn, nâng cấp cơ sở để phục vụ sản xuất kinh doanh.

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

- Văn phòng Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á (sau đây viết tắt là "Văn phòng Công ty"), tại phòng C301 tầng 3, tòa nhà Trung tâm Thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên;
- Chi nhánh Khách sạn Đông Á - Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á, tại Phòng A-101, tầng 1, tòa nhà Trung tâm thương mại Đông Á, số 668, đường Phan Đình Phùng, tổ 11, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
- Chi nhánh Tư vấn xây dựng - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Đông Á tại số 48, tổ 2, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Chi nhánh Tư vấn Xây dựng - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Đông Á đang tạm ngừng kinh doanh có thời hạn theo thông báo số 52/TB ngày 15/12/2016 của Giám đốc chi nhánh; thời hạn bắt đầu tạm ngừng là ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017.

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

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

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

### 1. Niên độ kế toán

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

#### Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

##### 6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

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

## 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)

*Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế*

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

### 6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

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

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

*Phần mềm máy vi tính*

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

### 6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

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

## 9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

##### Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

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

#### 15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

##### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

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

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

## 20. Công cụ tài chính

### Ghi nhận ban đầu

#### Tài sản tài chính

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

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

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

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

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

#### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

#### Bù trừ các công cụ tài chính

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

## 21. Các bên liên quan

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31/12/2017	01/01/2017
<b>Tiền</b>	<b>9.859.192.804</b>	<b>2.577.504.896</b>
Tiền mặt tại quỹ	1.268.002.199	515.552.575
Tiền gửi ngân hàng	8.591.190.605	2.061.952.321
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	5.000.574.536	0
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam - CN thành phố Thái Nguyên	907.664.759	376.889.940
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thái Nguyên	146.042.590	104.988.515
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam - CN tỉnh Thái Nguyên	623.528	768.428
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội	28.997.328	21.521.847
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Lưu Xá	0	1.260.431
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	60.695.569	528.899.342
Ngân hàng TMCP Quốc dân - CN Thái Nguyên	1.394.042.655	367.098.001
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	1.052.549.640	660.525.817
<b>Cộng</b>	<b>9.859.192.804</b>	<b>2.577.504.896</b>

**2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>24.787.258.950</b>	<b>0</b>	<b>26.587.401.305</b>	<b>0</b>
Công ty CP Tư vấn xây dựng và Thương mại Thảo Trang	19.661.784.690	0	22.308.934.975	0
Công ty TNHH Sơn Nam	1.964.180.900	0	0	0
Công ty TNHH Đông Á Nha Trang	162.115.000	0	1.200.000.000	0
Công ty CP nước sạch Thái Nguyên	360.965.000	0	0	0
Công ty TNHH Glonics Việt Nam	337.960.000	0	0	0
Công ty TNHH MTV Điện cơ hóa chất 15	301.200.000	0	0	0
Sở Ngoại vụ tỉnh Thái Nguyên	120.169.000	0	0	0
Đại học Thái Nguyên	116.345.000	0	0	0
Trường Đại học Công nghệ Thông tin và Truyền thông	13.744.000	0	127.402.000	0
Công ty Cổ phần Kim loại màu Thái Nguyên - VIMICO	0	0	701.361.845	0
Công ty Cổ phần Luyện cán thép Gia Sàng	0	0	677.398.585	0
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hóa chất Mỏ Việt Bắc	0	0	208.400.000	0
Công ty TNHH Xăng dầu Bắc Thái	0	0	177.915.000	0
Văn phòng Tổng cục Dân số - Kế hoạch hóa gia đình	0	0	115.730.000	0
Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn	0	0	109.920.000	0
Các đối tượng khác	1.748.795.360	0	960.338.900	0
	<b>24.787.258.950</b>	<b>0</b>	<b>26.587.401.305</b>	<b>0</b>
<b>c. Phải thu khách hàng là bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Đông Á Nha Trang	162.115.000	0	1.200.000.000	0
Công ty CP Tư vấn xây dựng và Thương mại Thảo Trang (*)	-	-	22.308.934.975	0
<b>Cộng</b>	<b>162.115.000</b>	<b>0</b>	<b>23.508.934.975</b>	<b>0</b>

(\*) Công ty CP Tư vấn xây dựng và Thương mại Thảo Trang không còn là bên liên quan từ ngày 02/6/2017 do thay đổi người đại diện theo pháp luật

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>28.450.000.000</b>	<b>0</b>	<b>3.538.000</b>	<b>0</b>
Trả trước tiền mua đất	25.600.000.000	0	0	0
Nguyễn Thị Mai	15.000.000.000	0	0	0
Nguyễn Văn Thanh	6.000.000.000	0	0	0
Nguyễn Thu Giang	4.600.000.000	0	0	0
Công ty TNHH Sản xuất Nông nghiệp Hải Phong	2.080.000.000	0	0	0
Công ty CP Tư vấn kiến trúc TAC	435.000.000	0	0	0
Công ty CP Kiến trúc và Xây dựng HML	200.000.000	0	0	0
CN Giao dịch Công ty TNHH Ô tô Ngôi sao Việt Nam	0	0	3.538.000	0
Nhà cung cấp khác	135.000.000	0	0	0
<b>Cộng</b>	<b>28.450.000.000</b>	<b>0</b>	<b>3.538.000</b>	<b>0</b>
<b>c. Trả trước cho người bán là các bên</b>	<b>10.600.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nguyễn Văn Thanh	6.000.000.000	0	0	0
Nguyễn Thu Giang	4.600.000.000	0	0	0
<b>Cộng</b>	<b>10.600.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**4. Phải thu khác**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>32.700.828.666</b>	<b>0</b>	<b>12.557.025.120</b>	<b>0</b>
Phải thu về chi hộ BHXH	16.989.500	0	42.433.055	0
Tạm ứng	12.138.202.802	0	12.514.080.065	0
Ông Nguyễn Văn Thảo	12.138.202.802	0	10.290.680.065	0
Ông Nguyễn Văn Thanh tiền thực hiện dự án tại Nha Trang	0	0	1.500.000.000	0
Ông Nguyễn Quốc Việt	0	0	723.400.000	0
Tiền đặt cọc mua đất ông Nguyễn Văn Thanh	20.000.000.000	0	0	0
Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai	0	0	512.000	0
Phải thu ngắn hạn khác	545.636.364	0	0	0
<b>Cộng</b>	<b>32.700.828.666</b>	<b>0</b>	<b>12.557.025.120</b>	<b>0</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
Phải thu về ký quỹ	800.000	0	800.000	0
<b>Cộng</b>	<b>800.000</b>	<b>0</b>	<b>800.000</b>	<b>0</b>
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
Ông Nguyễn Văn Thanh	20.000.000.000	0	1.500.000.000	0
Ông Nguyễn Văn Thảo	12.138.202.802	0	10.290.680.065	0
Ông Nguyễn Quốc Việt	0	0	723.400.000	0
<b>Cộng</b>	<b>32.138.202.802</b>	<b>0</b>	<b>12.514.080.065</b>	<b>0</b>

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Hàng tồn kho**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.447.226.538	0	1.973.495.230	0
Công cụ, dụng cụ	231.386.103	0	313.078.268	0
Chi phí SX, KD dở dang	263.956.954	0	263.956.954	0
Hàng hoá	7.321.038.919	0	3.241.247.619	0
<b>Cộng</b>	<b>10.263.608.514</b>	<b>0</b>	<b>5.791.778.071</b>	<b>0</b>

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

**6. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)</b>	<b>12.391.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>5.456.363.636</b>	<b>0</b>	<b>47.250.000</b>	<b>0</b>
Xe ô tô 5 chỗ Maybach S400 hiệu Mercedes-benz	5.456.363.636	0	0	0
Công trình nâng cấp Khách sạn Đông Á II và Đông Á III	0	0	47.250.000	0
<b>Cộng</b>	<b>17.847.363.636</b>	<b>0</b>	<b>47.250.000</b>	<b>0</b>

(\*) 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 28/4/2017 về việc đầu tư dự án Đông Á Prime Hotel and Apartment và Dự án Đông Á SkyView Apartment.

**7. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	67.863.360.000	414.000.000	<b>68.277.360.000</b>
Thanh lý, nhượng bán (*)	(57.850.000.000)	0	<b>(57.850.000.000)</b>
Số dư cuối năm	10.013.360.000	414.000.000	<b>10.427.360.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.199.885.658	81.633.330	<b>1.281.518.988</b>
Khấu hao trong năm	332.111.220	72.799.993	<b>404.911.213</b>
Số dư cuối năm	1.531.996.878	154.433.323	<b>1.686.430.201</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	66.663.474.342	332.366.670	<b>66.995.841.012</b>
Số dư cuối năm	8.481.363.122	259.566.677	<b>8.740.929.799</b>

(\*) Nhượng bán theo quyết định số 02/2017/QĐTLTS-HĐQT ngày 09/3/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2017 của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay là: 7.997.418.732 đồng.

- Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao tại ngày 31/12/2017 nhưng vẫn còn sử dụng là: 0 đồng.

- Nguyên giá của tài sản cố định vô hình tại ngày 31/12/2017 chờ thanh lý: 0 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	504.339.803.049	64.181.391.105	12.653.200.545	159.620.400	13.191.746.546	594.525.761.645
Mua trong năm	0	6.285.000.000	2.006.581.818	0	0	8.291.581.818
ĐT XDCB hoàn thành	40.027.119.565	0	0	0	0	40.027.119.565
Tặng khác (*)	0	5.890.000.000	0	0	0	5.890.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(35.150.838.663)	0	(1.863.646.000)	0	0	(37.014.484.663)
Số dư cuối năm	509.216.083.951	76.356.391.105	12.796.136.363	159.620.400	13.191.746.546	611.719.978.365
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	22.071.763.664	6.072.216.724	2.701.283.113	50.546.460	257.678.987	31.153.488.948
Khấu hao trong năm	11.287.530.338	6.263.595.823	1.312.496.000	31.924.080	666.601.010	19.562.147.251
Tặng khác (*)	0	163.611.111	0	0	0	163.611.111
Thanh lý, nhượng bán	(7.103.362.662)	0	(1.035.529.704)	0	0	(8.138.892.366)
Số dư cuối năm	26.255.931.340	12.499.423.658	2.978.249.409	82.470.540	924.279.997	42.740.354.944
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	482.268.039.385	58.109.174.381	9.951.917.432	109.073.940	12.934.067.559	563.372.272.697
Số dư cuối năm	482.960.152.611	63.856.967.447	9.817.886.954	77.149.860	12.267.466.549	568.979.623.421

(\*) Tăng khác: Phân loại lại các tài sản có đủ điều kiện ghi nhận Tài sản cố định đối với thiết bị nội thất của tòa nhà Đông Á Plaza.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2017 của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay là 351.385.446.824 đồng

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 đồng

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: 0 đồng

- Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

- Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
<b>9. Chi phí trả trước</b>		
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>86.466.375</b>	<b>477.441.508</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	35.276.323	454.424.475
Chi phí bảo hiểm tài sản, phí đường bộ	38.246.342	23.017.033
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.943.710	0
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>20.004.021.136</b>	<b>34.128.894.416</b>
Thiết bị nội thất Tòa nhà Đông Á Plaza	9.436.388.886	20.086.111.111
Thiết bị nội thất nhà phụ trợ Khách sạn Đông Á II	3.298.913.472	1.588.466.895
Chi phí sửa chữa bảo trì Khách sạn Đông Á II, III	5.860.375.693	10.782.556.333
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	496.680.096	1.297.952.610
Phí dịch vụ thẩm định giá cho khoản vay dài hạn	115.833.328	189.166.666
Chi phí thiết kế bộ nhận diện thương hiệu, website	72.416.668	174.930.334
Thiết bị nội thất khách sạn Đông Á III/2017	600.000.000	0
Công trình mái tôn Trung tâm thương mại Đông Á	108.320.535	0
Chi phí bảo hiểm rủi ro khách sạn	3.846.790	0
Chi phí bảo hiểm vật chất xe	0	8.668.800
Chi phí mua phần mềm kế toán	11.245.668	1.041.667
<b>Cộng</b>	<b><u>20.090.487.511</u></b>	<b><u>34.606.335.924</u></b>
<b>10. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
<b>a- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	55.926.936	37.590.884
<b>Cộng</b>	<b><u>55.926.936</u></b>	<b><u>37.590.884</u></b>



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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Phải trả người bán**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>27.554.368.717</b>	<b>27.554.368.717</b>	<b>32.812.008.388</b>	<b>32.812.008.388</b>
Công ty CP Tư vấn xây dựng và Thương mại Thảo Trang	16.500.000.000	16.500.000.000	29.459.100.000	29.459.100.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Dữ liệu thanh toán An Du	4.211.000.000	4.211.000.000	0	0
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn	2.564.221.385	2.564.221.385	0	0
Doanh nghiệp tư nhân Kim khí Luyện Dung	2.017.091.615	2.017.091.615	0	0
Vũ Thị Thúy	1.117.640.000	1.117.640.000	1.343.608.500	1.343.608.500
Nguyễn Thu Hồng	62.137.000	62.137.000	169.181.200	169.181.200
Hoàng Thị Hồng Chang	0	0	139.675.100	139.675.100
DNTN Thúy Nghĩa	105.050.000	105.050.000	0	0
Công ty TNHH MTV Hợp tác thương mại phát triển Miền Bắc	0	0	78.000.000	78.000.000
Công ty TNHH Điện lạnh Thái Nguyên	0	0	451.440.000	451.440.000
Doanh nghiệp tư nhân Đông Huyền	0	0	138.379.544	138.379.544
Các nhà cung cấp khác	977.228.717	977.228.717	1.032.624.044	1.032.624.044
<b>Cộng</b>	<b>27.554.368.717</b>	<b>27.554.368.717</b>	<b>32.812.008.388</b>	<b>32.812.008.388</b>
<b>d. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn	2.564.221.385	2.564.221.385	0	0
Công ty CP Tư vấn xây dựng và Thương mại Thảo Trang (*)	-	-	29.459.100.000	29.459.100.000
<b>Cộng</b>	<b>2.564.221.385</b>	<b>2.564.221.385</b>	<b>29.459.100.000</b>	<b>29.459.100.000</b>

(\*) Công ty CP Tư vấn xây dựng và Thương mại Thảo Trang không còn là bên liên quan từ ngày 02/6/2017 do thay đổi người đại diện theo pháp luật

**12. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2017	01/01/2017
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.030.174.306</b>	<b>262.800.844</b>
Công ty TNHH Dechangkum	1.006.939.306	0
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Du lịch quốc tế Thiên Hà	0	61.560.000
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên	0	10.000.000
Người mua trả tiền trước khác	23.235.000	191.240.844
<b>Cộng</b>	<b>1.030.174.306</b>	<b>262.800.844</b>

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế tiêu thụ đặc biệt	6.418.532	85.562.685	81.135.064	10.846.153
Thuế giá trị gia tăng	155.039.494	33.846.211.307	33.663.903.073	337.347.728
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.162.653.104	7.022.700.590	5.284.154.448	6.901.199.246
Thuế thu nhập cá nhân	0	505.196.467	983.554.993	(478.358.526)
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	478.358.526	4.596.251	3.342.728	479.612.049
Thuế môn bài	0	7.000.000	7.000.000	0
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0	182.400.000	182.400.000	0
<b>Cộng</b>	<b>5.802.469.656</b>	<b>41.653.667.300</b>	<b>40.205.490.306</b>	<b>7.250.646.650</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	64.193.823	62.973.958	0	1.219.865
<b>Cộng</b>	<b>64.193.823</b>	<b>62.973.958</b>	<b>0</b>	<b>1.219.865</b>

**14. Chi phí phải trả**

	31/12/2017	01/01/2017
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>495.694.940</b>	<b>414.936.145</b>
Lãi vay phải trả	495.694.940	414.936.145
<b>Cộng</b>	<b>495.694.940</b>	<b>414.936.145</b>

**15. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2017	01/01/2017
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>633.909.086</b>	<b>886.193.285</b>
Doanh thu cho thuê mặt bằng	633.909.086	886.193.285
<b>Cộng</b>	<b>633.909.086</b>	<b>886.193.285</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	551.654.508	0
Doanh thu bán quyền thuê đất	3.878.787.877	0
<b>Cộng</b>	<b>4.430.442.385</b>	<b>0</b>

**16. Phải trả khác**

	31/12/2017	01/01/2017
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	8.344.866	417.370
Bảo hiểm xã hội	142.693.904	0
Bảo hiểm y tế	3.768.383	0
Bảo hiểm thất nghiệp	1.674.257	0
Phải trả đội Nguyễn Văn Nam tiền ứng vốn thi công	1.896.366.011	1.896.366.011
Phải trả tiền thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	288.000.000	0
Phải trả đội Lương Khắc Giới tiền ứng vốn thi công	246.636.582	320.217.902
Nhận đặt cọc tiền thuê địa điểm, văn phòng	205.590.909	155.880.000
<b>Cộng</b>	<b>2.793.074.912</b>	<b>2.372.881.283</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.408.400.000	1.539.500.000
<b>Cộng</b>	<b>1.408.400.000</b>	<b>1.539.500.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2017	Tăng	Giảm	01/01/2017
<b>a - Ngắn hạn (*)</b>				
Vay ngân hàng	86.543.210.476	164.438.507.859	123.615.927.162	45.720.629.779
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	29.995.251.401	61.077.155.837	50.808.754.898	19.726.850.462
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - CNTP Thái Nguyên	16.562.294.423	22.846.022.787	12.340.355.641	6.056.627.277
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội	19.997.622.091	37.270.237.913	17.272.615.822	0
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Thái Nguyên	19.988.042.561	43.245.091.322	43.194.200.801	19.937.152.040
Vay cá nhân	0	25.300.000.000	25.300.000.000	0
Bà Nguyễn Thu Giang	0	25.300.000.000	25.300.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>86.543.210.476</b>	<b>189.738.507.859</b>	<b>148.915.927.162</b>	<b>45.720.629.779</b>
<b>b- Dài hạn (**)</b>				
Vay ngân hàng	172.535.566.672	950.000.000	80.477.655.552	252.063.222.224
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội	164.114.066.672	0	79.803.655.552	243.917.722.224
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên	5.500.000.000	0	0	5.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Thái Nguyên	2.921.500.000	950.000.000	674.000.000	2.645.500.000
Vay cá nhân	40.000.000.000	40.000.000.000	0	0
Ông Nguyễn Văn Tháo	40.000.000.000	40.000.000.000	0	0
<b>Cộng</b>	<b>212.535.566.672</b>	<b>40.950.000.000</b>	<b>80.477.655.552</b>	<b>252.063.222.224</b>
<b>c- Vay là các bên liên quan</b>				
Ông Nguyễn Văn Tháo	40.000.000.000	40.000.000.000	0	0
Bà Nguyễn Thu Giang	0	25.300.000.000	25.300.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>65.300.000.000</b>	<b>25.300.000.000</b>	<b>0</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng vay/ Số khế ước	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (% năm)	Ngày giải ngân	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay tại 31/12/2017
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên</b>					
03	6 tháng	8,00%	04/7/2017	04/01/2018	260.009.292
04	6 tháng	8,00%	12/9/2017	12/3/2018	474.762.326
05	6 tháng	8,00%	28/9/2017	28/3/2018	1.622.680.750
06	6 tháng	8,00%	02/10/2017	02/4/2018	964.050.000
07	6 tháng	8,00%	05/10/2017	05/4/2018	1.070.110.090
08	6 tháng	8,00%	10/10/2017	10/4/2018	1.305.411.944
09	6 tháng	8,00%	18/10/2017	18/4/2018	1.686.673.320
10	6 tháng	8,00%	19/10/2017	29/4/2018	1.996.566.730
11	6 tháng	8,00%	24/10/2017	24/4/2018	1.701.015.020
12	6 tháng	8,00%	25/10/2017	25/4/2018	1.058.872.540
13	6 tháng	8,00%	16/11/2017	16/5/2018	387.299.528
14	6 tháng	8,00%	20/11/2017	20/5/2018	1.022.334.500
15	6 tháng	8,00%	22/11/2017	22/5/2018	600.450.000
16	6 tháng	8,00%	30/11/2017	01/6/2018	2.675.515.096
17	6 tháng	8,00%	01/12/2017	02/6/2018	1.499.594.935
18	6 tháng	8,00%	08/12/2017	09/6/2018	6.536.781.020
19	6 tháng	8,00%	27/12/2017	28/6/2018	1.484.518.960
20	6 tháng	8,00%	28/12/2017	29/6/2018	1.568.605.350
21	6 tháng	8,00%	29/12/2017	30/6/2018	2.080.000.000
<b>Cộng</b>					<b>29.995.251.401</b>
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Thái Nguyên</b>					
8501-LDS-201703435	6 tháng	8,00%	05/7/2017	05/01/2018	473.415.070
8501-LDS-201703435	6 tháng	8,00%	11/7/2017	11/01/2018	311.700.000
8501-LDS-201703435	6 tháng	8,00%	17/7/2017	17/01/2017	200.640.000
01-LDS-2017-04973	6 tháng	8,00%	11/9/2017	11/3/2018	213.069.312
02-LDS-2017-04973	6 tháng	8,00%	12/9/2017	12/3/2018	1.601.723.302
03-LDS-2017-04973	6 tháng	8,00%	29/9/2017	29/3/2018	563.081.038
04-LDS-2017-05025	6 tháng	8,00%	03/10/2017	03/4/2018	199.000.000
05-LDS-2017-05549	6 tháng	8,00%	30/10/2017	30/4/2018	432.597.477
01-8501LDS	6 tháng	8,00%	16/11/2017	16/5/2018	1.663.906.035
02-8501LDS	6 tháng	8,00%	27/11/2017	27/5/2018	2.046.079.160
03-8501LDS	6 tháng	8,00%	29/11/2017	29/5/2018	2.131.537.107
04-8501LDS	6 tháng	8,00%	30/11/2018	29/5/2018	404.438.908
05-8501LDS	6 tháng	8,00%	05/12/2017	05/6/2018	3.280.485.045
06-8501LDS	6 tháng	8,00%	07/12/2017	07/6/2018	2.187.704.585
07-8501LDS	6 tháng	8,00%	18/12/2017	18/6/2018	551.507.156
08-8501LDS	6 tháng	8,00%	28/12/2017	28/6/2018	301.410.228
<b>Cộng</b>					<b>16.562.294.423</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

<b>Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội</b>					
09/106.1450/2016/KUNN-DN/PGBHN	6 tháng	10,00%	21/8/2017	21/02/2018	3.606.612.570
08/106.1450/2016/KUNN-DN/PGBHN	6 tháng	10,00%	15/8/2017	15/02/2018	4.409.109.980
07/106.1450/2016/KUNN-DN/PGBHN	6 tháng	10,00%	07/8/2017	07/02/2018	5.035.461.239
06/106.1450/2016/KUNN-DN/PGBHN	6 tháng	10,00%	31/7/2017	31/01/2018	4.221.420.852
05/106.1450/2016/KUNN-DN/PGBHN	6 tháng	10,00%	28/7/2017	28/01/2018	2.725.017.450
<b>Cộng</b>					<b>19.997.622.091</b>
<b>Ngân hàng TMCP Quốc dân - CN Thái Nguyên</b>					
40/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	9,70%	06/7/2017	06/01/2018	3.390.454.297
41/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	9,70%	18/7/2017	18/01/2018	469.264.913
42/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	9,70%	27/7/2017	27/01/2018	371.994.050
43/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	9,70%	28/7/2017	28/01/2018	494.447.004
44/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	9,70%	04/8/2017	04/02/2018	607.120.978
45/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	9,70%	08/8/2017	08/02/2018	548.369.459
46/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	9,70%	17/8/2017	19/02/2018	468.136.722
47/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	9,70%	24/8/2017	24/02/2018	3.356.980.560
48/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	9,70%	30/8/2017	28/02/2018	563.187.801
49/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	8,30%	14/9/2017	14/3/2018	1.107.759.070
50/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	8,30%	20/9/2017	20/3/2018	479.244.765
51/2017/KUNN/833/16/119-79	6 tháng	8,30%	26/9/2017	26/3/2018	1.434.806.420
001/KUNN/430/17/HĐHM-9240	6 tháng	8,30%	16/10/2017	16/4/2018	1.146.754.646
002/KUNN/430/17/HĐHM-9240	6 tháng	8,30%	17/10/2017	17/4/2018	501.210.360
003/KUNN/430/17/HĐHM-9240	6 tháng	8,30%	19/10/2017	19/4/2018	473.605.735
004/KUNN/430/17/HĐHM-9240	6 tháng	8,30%	14/11/2017	14/5/2018	155.956.842
005/KUNN/430/17/HĐHM-9240	6 tháng	8,30%	21/11/2017	21/5/2018	477.409.780
006/KUNN/430/17/HĐHM-9240	6 tháng	8,30%	11/12/2017	11/6/2018	735.230.202
007/KUNN/430/17/HĐHM-9240	6 tháng	8,30%	18/12/2017	18/6/2018	649.437.844
008/KUNN/430/17/HĐHM-9240	6 tháng	8,30%	19/12/2017	19/6/2018	460.076.503
009/KUNN/430/17/HĐHM-9240	6 tháng	8,30%	22/12/2017	22/6/2018	1.101.317.910
010/KUNN/430/17/HĐHM-9240	6 tháng	8,30%	25/12/2017	25/6/2018	995.276.700
<b>Cộng</b>					<b>19.988.042.561</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng vay/ Số kế ước	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (% năm)	Ngày giải ngân	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay tại 31/12/2017
<b>Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - CN Hà Nội</b>					
106.0506/2016/HĐTD-DN/PGBHN	108 tháng	10,60%	07/4/2016	27/4/2025	154.166.666.672
01/106.1451/2016/KUNN-DN/PGBHN	120 tháng	9,00%	13/12/2016	13/12/2026	9.947.400.000
<b>Cộng</b>					<b>164.114.066.672</b>
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thái Nguyên</b>					
01	72 tháng	10,10%	16/4/2015	16/4/2021	2.358.985.677
03	72 tháng	10,10%	21/5/2015	16/4/2021	441.014.323
04	72 tháng	10,10%	27/5/2015	16/4/2021	2.700.000.000
<b>Cộng</b>					<b>5.500.000.000</b>
<b>Ngân hàng TMCP Quốc dân - CN Thái Nguyên</b>					
087/14/HĐTD/119-11	48 tháng	12,50%	19/3/2015	19/3/2019	221.500.000
371/16/HĐCV/119-79	60 tháng	12,50%	29/4/2016	29/4/2021	1.750.000.000
079/17/HĐCV/119-9240	48 tháng	8,80%	07/3/2017	07/3/2021	950.000.000
<b>Cộng</b>					<b>2.921.500.000</b>

*Vay cá nhân dài hạn*

Tên cá nhân	Số HĐ vay/ Số kế ước	Ngày HĐ	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (% năm)	Số dư gốc vay tại 31/12/2017
Ông Nguyễn Văn Thảo	01.2017/HĐVV	06/01/2017	36 tháng	0%	40.000.000.000

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vốn chủ sở hữu**

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	114.000.000.000	0	5.151.188.777	119.151.188.777
Tăng vốn	228.000.000.000	0	0	228.000.000.000
Lợi nhuận	0	0	29.655.733.857	29.655.733.857
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>342.000.000.000</b>	<b>0</b>	<b>34.806.922.634</b>	<b>376.806.922.634</b>
Số dư đầu năm nay	342.000.000.000	0	34.806.922.634	376.806.922.634
Lợi nhuận	0	0	27.391.425.728	27.391.425.728
Tăng khác (*)	0	5.618.546.643	21.611.868	5.640.158.511
Giảm khác (**)	0	0	(36.075.819.964)	(36.075.819.964)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>342.000.000.000</b>	<b>5.618.546.643</b>	<b>26.144.140.266</b>	<b>373.762.686.909</b>

(\*) Tăng khác:

- Quỹ Đầu tư phát triển tăng do phân phối lợi nhuận năm 2016 theo Nghị quyết số 01/2017/DAH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2017 của Đại hội đồng cổ đông và tạm phân phối lợi nhuận năm 2017 theo Nghị quyết số 01.06/2017/DAH/NQ-HĐQT ngày 01/6/2017 của Hội đồng quản trị.

- Tăng lợi nhuận chưa phân phối do phân phối lợi nhuận từ Công ty TNHH Đông Á Nha Trang (Công ty con).

(\*\*) Giảm khác: Lợi nhuận chưa phân phối giảm do phân phối lợi nhuận năm 2016 theo Nghị quyết số 01/2017/DAH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2017 của Đại hội đồng cổ đông và tạm phân phối lợi nhuận năm 2017 theo Nghị quyết số 01.06/DAH/NQ-HĐQT ngày 01/6/2017 của Hội đồng quản trị. Cụ thể:

Nội dung	Số tiền
Phân phối lợi nhuận năm 2017:	36.075.819.964
- Trích quỹ Đầu tư phát triển (10%)	5.618.546.643
- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi (5%)	2.809.273.321
- Chia cổ tức cho các cổ đông	27.360.000.000
- Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	288.000.000

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu	31/12/2017	01/01/2017
Vốn góp của chủ sở hữu	342.000.000.000	342.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>342.000.000.000</b>	<b>342.000.000.000</b>

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

Vốn góp của chủ sở hữu	Năm 2017	Năm 2016
Vốn góp của chủ sở hữu	342.000.000.000	342.000.000.000
Vốn góp đầu năm	342.000.000.000	114.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	0	228.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	0	0
Vốn góp cuối năm	342.000.000.000	342.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	27.360.000.000	0

**d. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	34.200.000	34.200.000
Cổ phiếu phổ thông	34.200.000	34.200.000
Cổ phiếu ưu đãi	0	0
Số lượng cổ phiếu được mua lại	0	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.200.000	34.200.000
Cổ phiếu phổ thông	34.200.000	34.200.000
Cổ phiếu ưu đãi	0	0
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển

**Cộng**

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

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

	31/12/2017	01/01/2017
	5.618.546.643	0
	<b>5.618.546.643</b>	<b>0</b>

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu hợp đồng xây dựng

**Cộng**

	Năm 2017	Năm 2016
	157.673.179.171	88.433.099.373
	87.391.457.009	99.641.083.309
	0	170.128.424
	<b>245.064.636.180</b>	<b>188.244.311.106</b>

**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu hợp đồng xây dựng

**Cộng**

	Năm 2017	Năm 2016
	157.673.179.171	88.433.099.373
	87.391.457.009	99.641.083.309
	0	170.128.424
	<b>245.064.636.180</b>	<b>188.244.311.106</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn của hàng hóa đã bán

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

Giá vốn hợp đồng xây dựng

**Cộng**

	Năm 2017	Năm 2016
	142.498.130.009	78.162.823.172
	50.981.878.908	41.260.038.098
	0	150.161.676
	<b>193.480.008.917</b>	<b>119.573.022.946</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

**Cộng**

	Năm 2017	Năm 2016
	5.727.548	6.585.485
	<b>5.727.548</b>	<b>6.585.485</b>

**5. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay

Chi phí đi vay

**Cộng**

	Năm 2017	Năm 2016
	25.507.731.354	26.377.166.807
	81.333.338	58.888.789
	<b>25.589.064.692</b>	<b>26.436.055.596</b>

**6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

**a. Chi phí bán hàng**

Chi phí nhân viên

Chi phí vật liệu, bao bì

Chi phí dụng cụ, đồ dùng

Chi phí khấu hao TSCĐ

Chi phí dịch vụ mua ngoài

**Cộng**

	Năm 2017	Năm 2016
	666.989.267	654.234.123
	0	100.406.250
	76.079.167	58.780.334
	22.800.000	22.800.000
	108.451	14.500.000
	<b>765.976.885</b>	<b>850.720.707</b>

**b. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên

Chi phí vật liệu, bao bì

Chi phí đồ dùng văn phòng

Chi phí khấu hao TSCĐ

Thuế, phí, lệ phí

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

**Cộng**

	Năm 2017	Năm 2016
	2.199.587.799	1.579.834.274
	0	42.493.254
	591.049.461	13.035.003
	652.972.597	554.298.959
	7.000.000	9.122.727
	136.546.147	1.413.505.724
	444.443.857	103.581.005
	<b>4.031.599.861</b>	<b>3.715.870.946</b>



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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2017	Năm 2016
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	13.472.134.976	1.612.506.765
Phạt vi phạm hợp đồng	0	60.000.000
Các khoản khác	9.582.403	33.924.476
<b>Cộng</b>	<b>13.481.717.379</b>	<b>1.706.431.241</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Phạt trả nợ khoản vay dài hạn trước thời hạn	157.000.000	2.000.000.001
Tiền phạt chậm trả lãi và gốc	30.234.537	0
Truy thu thuế GTGT theo quyết định thanh tra	0	182.176.303
Phạt chậm nộp, vi phạm hành chính về thuế	0	158.262.453
Lãi chậm nộp bảo hiểm	3.319.541	4.915.392
Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ	1.793.411	0
Chi phí khác	155.820.383	3.994.898
<b>Cộng</b>	<b>348.167.872</b>	<b>2.349.349.047</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.165.415.220	17.286.449.342
Chi phí nhân công	8.508.976.394	5.762.534.325
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.967.058.464	16.000.612.499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.837.649.056	5.329.290.591
Chi phí khác bằng tiền	1.819.341.536	1.559.393.625
<b>Cộng</b>	<b>61.298.440.670</b>	<b>45.938.280.382</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>34.337.262.880</b>	<b>37.032.308.590</b>
<b>Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khi tính thuế TNDN</b>	<b>391.922.884</b>	<b>(160.260.207)</b>
Hoạt động sản xuất kinh doanh	391.922.884	(160.260.207)
Chi phí khấu hao TSCĐ không được trừ	231.019.549	154.726.667
Lỗi từ các năm trước chuyển sang	0	(664.861.022)
Chi phí không có hóa đơn hợp lệ	157.583.794	4.520.000
Truy thu thuế GTGT	0	182.176.303
Phạt chậm nộp, vi phạm hành chính về thuế	0	158.262.453
Lãi chậm nộp bảo hiểm	3.319.541	4.915.392
<b>Tổng thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>34.729.185.764</b>	<b>36.872.048.383</b>
Hoạt động sản xuất, kinh doanh của đơn vị có lãi	21.118.342.022	36.945.760.586
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	13.702.523.999	0
Hoạt động sản xuất, kinh doanh của đơn vị bị lỗ	(91.680.257)	(73.712.203)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>6.964.173.204</b>	<b>7.389.152.117</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(18.336.052)	(12.577.384)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(18.336.052)</b>	<b>(12.577.384)</b>

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.391.425.728	29.655.733.857
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	27.391.425.728	29.655.733.857
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	34.200.000	27.540.274
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>800,92</b>	<b>1.076,81</b>

**13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	27.391.425.728	29.655.733.857
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.809.273.321	0
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>24.582.152.407</b>	<b>29.655.733.857</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	34.200.000	27.540.274
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>34.200.000</b>	<b>27.540.274</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>718,78</b>	<b>1.076,81</b>

**14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

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

**14.1 Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017</b>		
Đồng	+200	(5.784.391.687)
Đồng	-200	5.784.391.687
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016</b>		
Đồng	+100	(2.952.063.471)
Đồng	-100	2.952.063.471

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**14.2 Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

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

**14.3 Rủi ro thanh khoản**

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

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

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

<b>Nợ phải trả tài chính</b>	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>			
Các khoản vay và nợ	45.720.629.779	252.063.222.224	297.783.852.003
Phải trả người bán	32.812.008.388	0	32.812.008.388
Chi phí phải trả	414.936.145		414.936.145
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	2.372.463.913	1.539.500.000	3.911.963.913
<b>Cộng</b>	<b>81.320.038.225</b>	<b>253.602.722.224</b>	<b>334.922.760.449</b>
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>			
Các khoản vay và nợ	86.543.210.476	212.535.566.672	299.078.777.148
Phải trả người bán	27.554.368.717	0	27.554.368.717
Chi phí phải trả	495.694.940	0	495.694.940
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	2.348.593.502	1.408.400.000	3.756.993.502
<b>Cộng</b>	<b>116.941.867.635</b>	<b>213.943.966.672</b>	<b>330.885.834.307</b>

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

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, nhà cửa vật kiến trúc làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2017.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo)**

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	9.859.192.804	0	2.577.504.896	0	9.859.192.804	2.577.504.896
- Phải thu khách hàng	24.787.258.950	0	26.587.401.305	0	24.787.258.950	26.587.401.305
- Phải thu khác	20.545.636.364	0	800.000	0	20.545.636.364	800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.192.088.118</b>	<b>0</b>	<b>29.165.706.201</b>	<b>0</b>	<b>55.192.088.118</b>	<b>29.165.706.201</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	299.078.777.148	0	297.783.852.003	0	299.078.777.148	297.783.852.003
- Phải trả người bán	27.554.368.717	0	32.812.008.388	0	27.554.368.717	32.812.008.388
- Chi phí phải trả	495.694.940	0	414.936.145	0	495.694.940	414.936.145
- Phải trả khác	3.756.993.502	0	3.911.963.913	0	3.756.993.502	3.911.963.913
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>330.885.834.307</b>	<b>0</b>	<b>334.922.760.449</b>	<b>0</b>	<b>330.885.834.307</b>	<b>334.922.760.449</b>

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

3041-  
HI NH  
NG TY  
M T  
CH VỤ  
HỒ CH  
TRUN

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	230.688.507.859	369.244.772.501
<b>Cộng</b>	<b>230.688.507.859</b>	<b>369.244.772.501</b>

**2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	229.393.582.714	333.998.720.673
<b>Cộng</b>	<b>229.393.582.714</b>	<b>333.998.720.673</b>

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính.

**2. Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đông Á Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn	Chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn Thanh - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Thương mại Thảo Trang	Là bên liên quan đến thời điểm 01/6/2017.

Các giao dịch trong năm

Nội dung giao dịch	Dư đầu kỳ	Phát sinh trong kỳ		Dư cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
<b>1. Công ty TNHH Đông Á Nha Trang</b>				
Phải thu về cho thuê khách sạn Prime	1.200.000.000	1.380.000.000	2.417.885.000	162.115.000
Phải thu về phân phối lợi nhuận năm 2016	0	21.611.868	21.611.868	0
<b>2. Công ty TNHH Sunny House Thành Nguyễn</b>				
Phải trả tiền hàng	0	80.312.647.118	77.748.425.733	2.564.221.385
<b>3. Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Thương mại Thảo Trang</b>				
Phải thu tiền hàng (từ 01/01/2017 đến 01/6/2017)		62.340.782.295	35.406.598.985	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**b. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

Đối tượng	Nội dung	Dư tại 01/01/2017	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: Đồng	
					Dư tại 31/12/2017	
Ông Nguyễn Văn Thanh - Tổng Giám đốc	Tạm ứng	1.500.000.000	0	1.500.000.000	0	0
	Đặt cọc tiền mua đất	0	20.000.000.000	0	20.000.000.000	20.000.000.000
	Trả trước tiền mua đất	0	6.000.000.000	0	6.000.000.000	6.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Thảo - Phó Tổng Giám đốc	Vay dài hạn	0	40.000.000.000	0	40.000.000.000	40.000.000.000
	Tạm ứng	10.187.552.817	56.200.000.000	54.249.350.015	12.138.202.802	12.138.202.802
Bà Nguyễn Thu Giang - Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua đất	0	4.600.000.000	0	4.600.000.000	4.600.000.000
	Vay ngắn hạn	0	25.300.000.000	25.300.000.000	0	0
Ông Nguyễn Quốc Việt - Thành viên HĐQT	Tạm ứng	723.400.000	0	723.400.000	0	0

**- Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

Lương, thù lao của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2017 là: 864.451.258 đồng.

**3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

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

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

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

Trong năm tài chính 2017, tổng doanh thu cũng như tổng tài sản và nợ phải trả của Công ty phát sinh chủ yếu tại tỉnh Thái Nguyên nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê tài sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày và bán hàng hóa. Do đó, Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

041  
NH  
TY  
MI T  
VỤ  
CH  
MUN



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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Hoạt động bán hàng	Hoạt động cho thuê tài sản	Dịch vụ lưu trú	Cho thuê hội trường, tổ chức sự kiện	Dịch vụ ăn uống	Dịch vụ vận chuyển	Dịch vụ khác	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	157.673.179.171	15.242.064.740	47.119.929.079	6.665.127.815	17.199.887.241	839.848.277	324.599.857	245.064.636.180
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	157.673.179.171	15.242.064.740	47.119.929.079	6.665.127.815	17.199.887.241	839.848.277	324.599.857	245.064.636.180
2. Chi phí	139.902.267.202	15.205.690.960	18.202.526.797	6.648.521.227	17.157.032.634	837.755.742	323.791.101	198.277.585.663
- Giá vốn	136.815.533.883	14.907.300.395	17.280.070.258	6.518.039.479	16.820.314.206	821.314.216	317.436.480	193.480.008.917
- Chi phí phân bổ	3.086.733.319	298.390.565	922.456.539	130.481.748	336.718.428	16.441.526	6.354.621	4.797.576.746
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	17.770.911.969	36.373.780	28.917.402.282	16.606.588	42.854.607	2.092.535	808.756	46.787.050.517
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	31.087.974.908	3.005.234.807	9.290.503.183	1.314.144.405	3.391.253.134	165.590.510	64.000.436	48.318.701.383
5. Tài sản bộ phận	464.490.646.008	44.901.717.177	138.810.965.903	19.634.851.918	50.669.281.725	2.474.115.577	956.241.246	721.937.819.554
Tổng tài sản	464.490.646.008	44.901.717.177	138.810.965.903	19.634.851.918	50.669.281.725	2.474.115.577	956.241.246	721.937.819.554
6. Nợ phải trả bộ phận	224.013.880.290	21.655.135.540	66.945.552.867	9.469.468.126	24.436.708.270	1.193.212.900	461.174.651	348.175.132.645
Tổng nợ phải trả	224.013.880.290	21.655.135.540	66.945.552.867	9.469.468.126	24.436.708.270	1.193.212.900	461.174.651	348.175.132.645



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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh được lấy từ Báo cáo tài chính năm tài chính 2016 của Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học thành phố Hồ Chí Minh (AISC)

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày lại để đảm bảo tính so sánh của thông tin kế toán

Chỉ tiêu	Mã số	31/12/2016	01/01/2017	Chênh lệch
		Số đã trình bày	Số trình bày lại	
<b>Trên bảng cân đối kế toán</b>				
Phải thu ngắn hạn khác	136	12.557.825.120	12.557.025.120	(800.000)
Phải thu dài hạn khác	216	0	800.000	800.000

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

Không có dấu hiệu nào cho thấy hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra không liên tục

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Thị Mai Toan

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Bích Ngọc

Thái Nguyên, ngày 26 tháng 3 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Thanh