

**Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch
Ninh Vân Bay**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



**Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch
Ninh Vân Bay**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 30

802
NG T
NH
& Y
F.N.
VHÁ
NC
M -

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”), được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Phong, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 ngày 7 tháng 10 năm 2016.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Dịch vụ quản lý, tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), xúc tiến đầu tư thương mại;
- ▶ Kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 3, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch	
Bà Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch	
Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên	
Ông Hồ Anh Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 9 năm 2017
Ông Richard Vicent Daguise	Thành viên	
Ông Nguyễn Xuân Minh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 10 năm 2017
Ông John Joshep Ramos	Thành viên	
Ông Yoshep Anastasius Didik Cahyanto	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017
Bà Ngô Thị Thanh Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017
Ông Đỗ Ngọc Quỳnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Đức Long	Trưởng Ban	
Ông Nguyễn Xuân Thường	Thành viên	
Ông Raditya Putra	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017
Ông Bernardi Djumiril	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 2 năm 2017

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hoàng Anh Dũng	Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Ngọc Tú	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 1 năm 2018

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là ông Hoàng Anh Dũng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 15 tháng 3 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.



Hoàng Anh Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 60861236/19317188

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 15 tháng 3 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Công Khanh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3483-2015-004-1

Phùng Mạnh Phú
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		36.489.504.087	566.730.454.184
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.036.012.453	880.687.195
111	1. Tiền		636.012.453	80.687.195
112	2. Các khoản tương đương tiền		400.000.000	800.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	103.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	103.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		34.082.762.885	564.499.177.971
135	1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5	21.831.700.000	512.349.913.404
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	6	14.719.797.603	160.634.919.755
137	3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(2.468.734.718)	(108.485.655.188)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.370.728.749	1.247.589.018
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.370.728.749	1.247.589.018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		368.527.786.891	402.770.818.384
220	I. Tài sản cố định		-	-
221	1. Tài sản cố định hữu hình		-	-
222	Nguyên giá		437.206.400	437.206.400
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(437.206.400)	(437.206.400)
250	II. Đầu tư tài chính dài hạn	8	368.527.786.891	402.770.818.384
251	1. Đầu tư vào công ty con		304.451.890.000	509.194.690.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		63.930.000.000	104.991.535.100
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		20.360.000.000	20.360.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(20.214.103.109)	(231.775.406.716)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		405.017.290.978	969.501.272.568

1180
CÔNG
TNI
ST &
IẾT
HI NH
HÀ I
TIÊN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		37.072.959.803	252.955.593.456
310	I. Nợ ngắn hạn		37.072.959.803	252.955.593.456
314	1. Phải trả người lao động		2.663.550.001	-
315	2. Chi phí phải trả ngắn hạn	9	4.159.409.802	4.779.667.527
319	3. Phải trả ngắn hạn khác	10	11.000.000.000	-
320	4. Vay và nợ ngắn hạn	11	19.250.000.000	248.175.925.929
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		367.944.331.175	716.545.679.112
410	I. Vốn chủ sở hữu	12	367.944.331.175	716.545.679.112
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		905.000.000.000	905.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		905.000.000.000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
421	3. Lỗ lũy kế		(561.510.668.825)	(212.909.320.888)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(212.909.320.888)	(207.615.776.197)
421b	- Lỗ năm nay		(348.601.347.937)	(5.293.544.691)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		405.017.290.978	969.501.272.568



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
21	1. Doanh thu hoạt động tài chính	13	25.684.634.415	34.084.051.673
22 23	2. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	14	(116.755.389.148) (26.468.444.079)	(32.545.854.357) (26.867.632.635)
26	3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	15	(255.237.859.121)	(5.226.900.025)
30	4. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(346.308.613.854)	(3.688.702.709)
32	5. Chi phí khác	16	(2.292.734.083)	(1.604.841.982)
40	6. Lỗ khác		(2.292.734.083)	(1.604.841.982)
50	7. Tổng lỗ trước thuế		(348.601.347.937)	(5.293.544.691)
51	8. Chi phí thuế TNDN hiện hành	17	-	-
60	9. Lỗ sau thuế TNDN		(348.601.347.937)	(5.293.544.691)



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ trước thuế		(348.601.347.937)	(5.293.544.691)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
03	Các khoản dự phòng		12.358.186.654	4.877.876.115
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		299.931.377.325	(34.084.051.673)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)		27.192.518.150	27.667.978.242
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(9.119.265.808)	(6.831.742.007)
09	Tăng các khoản phải thu		(3.315.222.220)	(124.080.943)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		14.420.904.682	(1.412.268.190)
14	Tiền lãi vay đã trả		(27.846.056.486)	(26.113.987.355)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(25.859.639.832)	(34.482.078.495)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay		(5.998.400.621)	(3.530.100.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		61.618.000.000	10.384.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		175.412.386.111	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.632.979.600	7.771.293.016
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		255.664.965.090	14.625.193.016
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		24.210.000.000	26.900.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(253.860.000.000)	(8.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(229.650.000.000)	18.900.000.000
50	Tăng/(giảm) tiền thuần trong năm		155.325.258	(956.885.479)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		880.687.195	1.837.572.674
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.036.012.453	880.687.195



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”), được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Phong, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 ngày 7 tháng 10 năm 2016.

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay với mã cổ phiếu NVT theo công văn số 85/QĐ-SGDHCM. Vào ngày 7 tháng 5 năm 2010, 50.500.000 cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết và bắt đầu phiên giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 12.4).

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Dịch vụ quản lý, tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), xúc tiến đầu tư thương mại;
- ▶ Kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 3, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 8 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 8 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 1 công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200686538 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 13 tháng 12 năm 2008, với số vốn điều lệ là 90 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm 51% (tương đương 4.590.000 cổ phiếu) vốn cổ phần và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 51%).

Ngày 26 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án Six Senses Sài Gòn River – một dự án đầu tư bởi Công ty TNHH Hai Dung để huy động nguồn tài chính thanh toán các khoản nợ đến hạn. Ngày 16 tháng 6 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 07/2017/NQ-HĐQT quyết định chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung. Ngày 27 tháng 10 năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng với một đối tác để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp và công nợ phải thu về cho vay của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung với tổng giá phí chuyển nhượng là 200 tỷ VND. Ngày 22 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận toàn bộ khoản phí chuyển nhượng nói trên từ đối tác và đã bàn giao toàn bộ quyền điều hành Công ty TNHH Hai Dung cho đối tác này cùng thời điểm. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017, việc chuyển nhượng nói trên cơ bản đã hoàn tất và Công ty TNHH Hai Dung không còn là công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 8.1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 15 tháng 3 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

2.2 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty là 37 tỷ VND đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao của Công ty với số tiền là 33,3 tỷ VND. Công ty đã phát sinh lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền là 348,6 tỷ VND và tại ngày này, lỗ lũy kế của Công ty là 561,5 tỷ VND. Theo đó, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào việc thu được lợi nhuận từ khoản đầu tư vào công ty con trong tương lai và/hoặc thu xếp nguồn tài chính để phục vụ cho việc trả nợ.

Dựa trên kế hoạch kinh doanh của Công ty và công ty con, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng Công ty và công ty con sẽ có đủ nguồn lực để thanh toán các khoản nợ đến hạn và đảm bảo tiếp tục hoạt động trong năm tiếp theo mà không có bất cứ sự gián đoạn nào. Trên cơ sở này, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng việc lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu về cho vay và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
--------------------	-----------

3.5 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán là chi phí phát sinh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.7 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.8 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.10 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

11
 201
 T
 ST
 IE
 H I
 H A
 VI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.11 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư vào các công ty có hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Đồng thời, hoạt động đầu tư của Công ty chỉ được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	116.146.823	45.202.229
Tiền gửi ngân hàng	519.865.630	35.484.966
Các khoản tương đương tiền	400.000.000	800.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.036.012.453</u>	<u>880.687.195</u>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn một tháng tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hội sở và hưởng lãi suất 4,7%/năm.

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 18) (*)	21.831.700.000	512.349.913.404
	<u>21.831.700.000</u>	<u>512.349.913.404</u>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	-	(55.312.892.855)

(*) Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là các khoản cho Công ty TNHH Sinh thái Côn Bấp - công ty liên kết của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 21.831.700.000 VND, có lãi suất 9%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2018.

Chi tiết dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	55.312.892.855	55.312.892.855
Giảm dự phòng trong năm (*)	<u>(55.312.892.855)</u>	-
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>55.312.892.855</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan</i>	-	55.312.892.855

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số 8.1, trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp, khoản phải thu về cho vay và lãi vay với Công ty TNHH Hai Dung cho một đối tác khác. Theo đó, dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn với Công ty TNHH Hai Dung trong trích lập từ các năm trước với tổng số tiền là 55,3 tỷ VND đã được Công ty ghi giảm toàn bộ trong năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu lãi cho vay	9.528.610.890	157.945.180.877
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	5.158.462.553	2.657.014.718
Phải thu khác	32.724.160	32.724.160
TỔNG CỘNG	14.719.797.603	160.634.919.755
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.468.734.718)	(53.172.762.333)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	2.722.451.994	32.724.160
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 18)</i>	11.997.345.609	160.602.195.595

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	53.172.762.333	53.172.762.333
Trích lập dự phòng trong năm (*)	2.468.734.718	-
Giảm dự phòng trong năm (**)	(53.172.762.333)	-
Số cuối năm	2.468.734.718	53.172.762.333
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan</i>	2.468.734.718	53.172.762.333

(*) Dự phòng số dư phải thu lâu ngày với Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay với số tiền là 2,46 tỷ VND.

(**) Như trình bày tại Thuyết minh số 8.1, trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp, khoản phải thu về cho vay và lãi vay với Công ty TNHH Hai Dung cho một đối tác khác. Theo đó, dự phòng phải thu về lãi cho vay ngắn hạn với Công ty TNHH Hai Dung đã trích lập từ các năm trước với số tiền là 53,2 tỷ VND đã được Công ty ghi giảm toàn bộ trong năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Hai Dung	-	-	282.499.992.856	227.187.100.001
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	-	-	210.163.920.548	210.163.920.548
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Hai Dung	-	-	53.361.042.333	188.280.000
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	-	-	96.295.462.468	96.295.462.468
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.718	2.468.734.718
TỔNG CỘNG	2.468.734.718	-	644.789.152.923	536.303.497.735

8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 8.1)	304.451.890.000	509.194.690.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 8.2)	63.930.000.000	104.991.535.100
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 8.3)	20.360.000.000	20.360.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 8.4)	(20.214.103.109)	(231.775.406.716)
TỔNG CỘNG	368.527.786.891	402.770.818.384

Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các cổ phiếu này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

8.1 Đầu tư vào công ty con

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	4.590.000	51	304.451.890.000	-	4.590.000	51	304.451.890.000	-
Công ty TNHH Hai Dung (*)	-	-	-	-	90	204.742.800.000	(204.742.800.000)	
TỔNG CỘNG			304.451.890.000	-		509.194.690.000	(204.742.800.000)	

Thông tin chi tiết về công ty con đã được trình bày tại Thuyết minh số 1.

(*) Ngày 26 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án Six Senses Sài Gòn River – một dự án đầu tư bởi Công ty TNHH Hai Dung để huy động nguồn tài chính thanh toán các khoản nợ đến hạn. Ngày 16 tháng 6 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 07/2017/NQ-HĐQT quyết định chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung. Ngày 27 tháng 10 năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng với một đối tác để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp và công nợ phải thu về cho vay của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung với tổng giá phí chuyển nhượng là 200 tỷ VND. Ngày 22 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận toàn bộ khoản phí chuyển nhượng nói trên từ đối tác và đã bàn giao toàn bộ quyền điều hành Công ty TNHH Hai Dung cho đối tác này cùng thời điểm. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017, việc chuyển nhượng nói trên cơ bản đã hoàn tất và Công ty TNHH Hai Dung không còn là công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

8.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (*)		40,21	63.930.000.000	(589.641.817)		40,21	63.930.000.000	(589.641.817)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (**)	-	-	-	-	1.023.978	29,15	41.061.535.100	(16.707.955.543)
TỔNG CỘNG			63.930.000.000	(589.641.817)			104.991.535.100	(17.297.597.360)

(*) Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4000491891 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 5 tháng 5 năm 2008, với số vốn điều lệ là 30 tỷ VND. Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp có trụ sở đặt tại Cồn Bắp, phường Cẩm Nam, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty sở hữu 40,21% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.

(**) Ngày 23 tháng 6 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt cho một cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 5.412.386.111 VND. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt không còn là công ty liên kết của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

8.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	183.600	12,24	18.360.000.000	(18.360.000.000)	183.600	12,24	18.360.000.000	(8.470.548.064)
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (**)	-	10	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	10	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần EMG (***)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)
TỔNG CỘNG			20.360.000.000	(19.624.461.292)			20.360.000.000	(9.735.009.356)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

8.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (*) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại Đầm Vân Long, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.
- (**) Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ VND. Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco, số 259A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.
- (***) Công ty Cổ phần EMG là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011, với số vốn điều lệ là 7 tỷ VND. Công ty Cổ phần EMG có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco, số 259A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần EMG là dịch vụ quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng, kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

8.4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu năm	231.775.406.716	226.897.530.601
Trích lập dự phòng trong năm	9.889.451.936	4.877.876.115
Giảm dự phòng trong năm (*)	<u>(221.450.755.543)</u>	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối năm	<u>20.214.103.109</u>	<u>231.775.406.716</u>

- (*) Như trình bày tại Thuyết minh số 8.1 và số 8.2, trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt. Theo đó, dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cho các khoản đầu tư vào các công ty này trích lập từ các năm trước với tổng giá trị là 221,4 tỷ VND đã được Công ty ghi giảm toàn bộ trong năm 2017.

9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi vay phải trả	3.081.567.118	4.459.179.525
Trích trước chi phí liên quan đến chuyển nhượng vốn góp và khoản cho vay Công ty TNHH Hai Dung	502.354.684	-
Chi phí phải trả khác	<u>575.488.000</u>	<u>320.488.002</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.159.409.802</u>	<u>4.779.667.527</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các cá nhân (*)	11.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	11.000.000.000	-

(*) Trong năm 2017, liên quan đến việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Hai Dung cho một đối tác khác, Công ty đã ký kết các biên bản thỏa thuận với Công ty TNHH Hai Dung về việc Công ty đồng ý nhận các nghĩa vụ nợ của Công ty TNHH Hai Dung phải trả một số đối tác và cá nhân và dùng một phần giá trị chuyển nhượng nhận được để thanh toán các nghĩa vụ nợ này. Số dư phải trả khác là các khoản nhận nợ chưa được thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn						
Vay đối tượng khác						
(i)	18.900.000.000	18.900.000.000	24.210.000.000	(23.860.000.000)	19.250.000.000	19.250.000.000
Trái phiếu đến hạn trả						
(ii)	229.275.925.929	229.275.925.929	724.074.071	(230.000.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	248.175.925.929	248.175.925.929	24.934.074.071	(253.860.000.000)	19.250.000.000	19.250.000.000

(i) Chi tiết khoản vay ngắn hạn đối tượng khác được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Bà Bùi Hồng Nhung	14.200.000.000	9 tháng 2 năm 2018	12%	Tín chấp
Bà Bùi Lê Mai	5.050.000.000	31 tháng 12 năm 2018	12%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	19.250.000.000			

(ii) Giá trị tăng trong năm của trái phiếu phát hành là chi phí phát hành trái phiếu phân bổ cho năm 2017.

Ngày 22 tháng 12 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc thanh toán toàn bộ gốc và lãi cho các trái chủ, đồng thời tất toán toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến các khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

12.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(207.615.776.197)	721.839.223.803
- Lỗi thuần trong năm	-	-	(5.293.544.691)	(5.293.544.691)
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>(212.909.320.888)</u>	<u>716.545.679.112</u>
Năm nay				
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(212.909.320.888)	716.545.679.112
- Lỗi thuần trong năm	-	-	(348.601.347.937)	(348.601.347.937)
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>(561.510.668.825)</u>	<u>367.944.331.175</u>

12.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đồng	905.000.000.000	905.000.000.000	-	905.000.000.000	905.000.000.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
	<u>929.455.000.000</u>	<u>929.455.000.000</u>	<u>-</u>	<u>929.455.000.000</u>	<u>929.455.000.000</u>	<u>-</u>

12.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	905.000.000.000	905.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>905.000.000.000</u>

12.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức được chia từ công ty con	23.970.000.000	7.650.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.714.634.415	26.434.051.673
TỔNG CỘNG	<u>25.684.634.415</u>	<u>34.084.051.673</u>

14. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (*)	60.715.435.277	-
Chi phí lãi vay	26.468.444.079	26.867.632.635
Lỗ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	18.941.193.446	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 8.4)	9.889.451.936	4.877.876.115
Chi phí tài chính khác	740.864.410	800.345.607
TỔNG CỘNG	<u>116.755.389.148</u>	<u>32.545.854.357</u>

(*) Để thu xếp nguồn tài chính tất toán nghĩa vụ thanh toán của khoản trái phiếu đến hạn trả trong tháng 11 năm 2017 với số nợ gốc là 230 tỷ VND, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ giá trị đầu tư vào Công ty TNHH Hai Dung cho một đối tác khác như đã trình bày tại Thuyết minh số 8.1, khoản lỗ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm 2017.

15. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ từ chuyển nhượng công nợ phải thu về cho vay tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	245.959.383.017	-
Chi phí lương	5.168.879.667	4.819.983.000
Dự phòng phải thu khó đòi	2.468.734.716	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.640.861.721	406.917.025
TỔNG CỘNG	<u>255.237.859.121</u>	<u>5.226.900.025</u>

(*) Để thu xếp nguồn tài chính tất toán nghĩa vụ thanh toán của khoản trái phiếu đến hạn trả trong tháng 11 năm 2017 với số nợ gốc là 230 tỷ VND, ngày 26 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chuyển nhượng vốn đầu tư tại dự án Emeralda Ninh Bình để huy động nguồn tài chính thanh toán cho khoản trái phiếu đến hạn nêu trên. Ngày 16 tháng 6 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 07/2017/NQ-HĐQT quyết định chuyển nhượng toàn bộ các khoản công nợ phải thu về cho vay và tiền lãi vay của Công ty tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú. Theo đó, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ công nợ phải thu về cho vay và lãi vay phải thu với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú cho một đối tác khác với giá phí chuyển nhượng là 60 tỷ VND. Công ty ghi nhận lỗ từ chuyển nhượng công nợ phải thu về cho vay với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú trong năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phạt liên quan đến việc duy trì số dư tài khoản dự phòng cam kết khi phát hành trái phiếu (*)	1.516.139.067	1.604.841.982
Chi phí phạt chậm trả lãi	776.595.016	-
TỔNG CỘNG	2.292.734.083	1.604.841.982

(*) Khoản tiền phạt do Công ty không duy trì đủ số dư tài khoản tiền gửi dự phòng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Lý Thái Tổ với số tiền tối thiểu là 14 tỷ VND cho kỳ tính lãi thứ 5 và thứ 6 theo cam kết khi phát hành trái phiếu.

17. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2016: 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

17.1 Chi phí thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lỗ kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lỗ kế toán trước thuế	(348.601.347.937)	(5.293.544.691)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	(69.720.269.587)	(1.058.708.938)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	518.211.055	304.400.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	73.996.058.532	2.284.308.938
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia từ công ty con	(4.794.000.000)	(1.530.000.000)
Chi phí thuế TNDN	-	-

17.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

17.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 675.604.744.178 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 317.983.447.689 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2017	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2017
2015	2020	294.202.906.825	-	-	294.202.906.825
2016	2021	11.421.544.691	-	-	11.421.544.691
2017	2022	369.980.292.662	-	-	369.980.292.662
TỔNG CỘNG		675.604.744.178	-	-	675.604.744.178

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

18. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con đến ngày 22 tháng 12 năm 2017	Cho vay Thu hồi gốc vay	2.837.700.621 -	2.007.100.000 9.820.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức được chia từ công ty con Cổ tức nhận được	23.970.000.000 23.970.000.000	7.650.000.000 7.650.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay Lãi vay phát sinh	3.160.700.000 1.653.659.864	1.523.000.000 1.443.940.598
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 6 năm 2017	Lãi vay phát sinh	38.709.041	81.422.466
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phát sinh Thu hồi gốc vay	- 500.000.000	24.787.395.590 -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Công ty cho vay các bên liên quan theo lãi suất thỏa thuận trong năm và không có tài sản đảm bảo.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017 không cần bảo đảm và không có lãi suất.

Như trình bày tại thuyết minh số 5 và thuyết minh số 6, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi từ bên liên quan với số tiền là 2.468.734.718 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 108.485.655.188 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</i>				
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay có lãi	21.831.700.000	18.671.000.000
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con đến ngày 22 tháng 12 năm 2017	Cho vay có lãi	-	282.499.992.856
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay có lãi	-	210.163.920.548
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 6 năm 2017	Cho vay có lãi	-	1.015.000.000
			21.831.700.000	512.349.913.404
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)</i>				
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.718	2.468.734.718
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	9.528.610.891	7.874.951.027
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con đến ngày 22 tháng 12 năm 2017	Lãi vay phải thu Chi phí trả hộ	- -	53.172.762.333 188.280.000
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	-	96.295.462.468
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 6 năm 2017	Lãi vay phải thu	-	602.005.049
			11.997.345.609	160.602.195.595

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	3.320.000.000	3.320.000.000
TỔNG CỘNG	3.320.000.000	3.320.000.000

19. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản tiền thuê văn phòng phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	215.815.560	216.915.460
Trên 1 - 5 năm	251.784.820	467.600.380
TỔNG CỘNG	467.600.380	684.515.840

20. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2018

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization and/or one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2018 Ernst & Young Vietnam Limited.
All Rights Reserved.

ey.com