

**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN  
DU LỊCH NINH VÂN BAY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 17/2019/NVB-CBTT  
V/v: Công bố Báo cáo thường niên năm 2018

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN  
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TP. HÀ CHÍ MINH**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh**

- Tên Công ty: **CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY**
- Mã chứng khoán: NVT
- Địa chỉ trụ sở chính: tầng 3, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, P. Bùi Thị Xuân, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại: 024. 39264950 Fax: 024. 39264952
- Người thực hiện công bố thông tin: **Ngô Thị Thanh Hải**
- Địa chỉ: tầng 3, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, P. Bùi Thị Xuân, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại (cơ quan): 024. 39264950 Fax: 024. 39264952
- Loại thông tin công bố:  24 giờ  72 giờ  bất thường  yêu cầu  định kỳ

**Nội dung thông tin công bố:** Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay công bố Báo cáo thường niên của Công ty năm 2018.

Thông tin này được đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: <http://www.ninhvanbay.vn> vào ngày 19/4/2019.

Trân trọng cảm ơn./.

**Tài liệu kèm theo:**

- Báo cáo thường niên năm 2018;
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018 (Công ty mẹ và Hợp nhất).

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**

  
  
**Ngô Thị Thanh Hải**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY

\*❀❀❀❀❀❀\*

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## NĂM 2018



*Hà Nội, tháng 4 năm 2019*

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY

Năm 2018

### I. THÔNG TIN CHUNG

#### 1.1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102051941 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/9/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 07/10/2016
- Vốn điều lệ: 905.000.000.000 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 905.000.000.000 VND
- Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, P. Bùi Thị Xuân, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Số điện thoại: 024.39264950/51                      Số fax: 024. 39264952
- Website: <http://www.ninhvanbay.vn>
- Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
- Mã chứng khoán: NVT
- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký giao dịch: 90.500.000 cổ phiếu
- Sàn giao dịch: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

#### Quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tuấn Phong được thành lập ngày 26/9/2006 tại TP. Hà Nội và hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng cơ bản, mua bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội thất v.v...

Năm 2009, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tuấn Phong đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và bắt đầu thực hiện việc tái cấu trúc Công ty thông qua việc tiến hành sáp nhập, hợp nhất 02 đơn vị thành viên là Công ty TNHH Hai Dung (sở hữu 90% vốn điều lệ) và Công ty CP Du lịch Hồng Hải (sở hữu 51% vốn điều lệ) để đẩy mạnh phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp. Đồng thời, Công ty cũng đi vào khởi công dự án Six Senses Sai Gon River (huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai).

Ngày 28/4/2010, Cổ phiếu Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (mã chứng khoán: NVT) được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và bắt đầu giao dịch với 50,5 triệu Cổ phiếu từ ngày 07/5/2010. Tiếp đó, Công ty đã hoàn thành đợt tăng vốn lên 605 tỷ đồng và niêm yết bổ sung 10 triệu cổ phiếu từ ngày 02/8/2010.

Từ năm 2010 đến 2012, Công ty hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (TP. Hà Nội), Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp (tỉnh Quảng Nam), Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Danh Việt (TP. Hồ Chí Minh), Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay, Công ty Cổ phần EMG để triển khai các dự án bất động sản du lịch và hoạt động quản lý điều hành các khu nghỉ dưỡng.

Năm 2013, Công ty hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 905 tỷ đồng thông qua phát hành riêng lẻ 30 triệu cổ phiếu và niêm yết bổ sung số cổ phiếu này, nâng tổng số cổ phiếu niêm yết giao dịch tại HOSE là 90,5 triệu cổ phiếu từ ngày 24/5/2013. Từ nguồn vốn thu được sau đợt phát hành riêng lẻ này, Công ty đã phân bổ vào các dự án trọng điểm để hoàn thành và đưa vào khai thác 100% công suất như dự án Emeraldal Ninh Bình, đồng thời bước đầu tháo gỡ khó khăn trong quá trình triển khai một số dự án như: Emeraldal Hội An, Six Senses Sai Gòn River v.v...

Năm 2014, Công ty thực hiện phát hành 230 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp kèm chứng quyền (tương đương 23.000 Chứng quyền) để cơ cấu các khoản nợ.

Năm 2017, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Hai Dung và Công ty CP Thương mại và Dịch Vụ Danh Việt; thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi liên quan đến số lượng Trái phiếu phát hành năm 2014 cho Người sở hữu trái phiếu.

Năm 2018, Công ty đã tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp theo tiến độ cam kết với đối tác nhận chuyển nhượng.

**Các giải thưởng và chứng nhận quan trọng:**

Tổ chức/Tạp chí trao giải, xếp hạng	Tên tiếng Anh các Giải thưởng, Danh hiệu	Tên tiếng Việt các Giải thưởng, Danh hiệu	Năm
<b>KHU NGHỈ MÁT SIX SENSES NINH VAN BAY:</b>			
Condé Nast Traveller (UK)	Condé Nast Traveller Readers' Choice Awards 2018 - One of the best Resorts in Asia/Indian Subcontinent	Giải thưởng do bạn đọc bình chọn: Một trong những Khu nghỉ dưỡng tốt nhất khu vực Châu Á - Ấn Độ Dương	2018
TripAdvisor - Travellers' Choice™ 2018 Award	Tripadvisor Travellers' Choice 2018 Awards - Top 25 Luxury Hotels in Vietnam	Top 25 Khách sạn sang trọng ở Việt Nam	2018
Condé Nast Traveller (UK)	Readers' Choice Awards - (18 out of 20 Best Hotels in Asia/Indian Subcontinent)	Giải thưởng do bạn đọc bình chọn: Top 20 Khách sạn tốt nhất khu vực Châu Á - Ấn Độ Dương	2017

TripAdvisor - Travellers' Choice™ 2017 Award	17 <sup>th</sup> Place – Top 25 Luxury Hotels in Vietnam	Top 25 Khách sạn sang trọng ở Việt Nam	2017
Agoda.com	Gold Circle Award Winner	Giải thưởng Gold Circle 2017	2017
Expedia	Score 4.3/5	Điểm 4.3/5	2017
Booking.com	Score 9.0/10	Điểm 9.0/10	2017
Booking.com	Score 8.8/10	Điểm 8.8/10	2017
Hotels.com	Score 4.2/5	Điểm 4.2/5	2017
Hotels.com	Score 4.2/ 5	Điểm 4.2/ 5	2017
TripAdvisor - Travellers' Choice™ 2016 Award	16 <sup>th</sup> Place - Certificate of Excellence: Top luxury hotel in Vietnam 25 <sup>th</sup> Place - Certificate of Excellence: Top hotel in Vietnam	Top 25 Khách sạn sang trọng ở Việt Nam	2016
Agoda.com	2015 Gold Circle Award	Giải thưởng Gold Circle 2015	2015
AsiaSpa award	Eco-resort of the Year	Khu nghỉ dưỡng sinh thái của năm	2015
Trip Advisor - Travellers' Choice™ 2015 Winner	9 <sup>th</sup> Place - Certificate of Excellence: Top 25 Luxury Hotels in VN 15 <sup>th</sup> Place - Certificate of Excellence: Top 25 Hotels in Vietnam	Vị trí thứ 9 trong Top 25 khách sạn sang trọng ở Việt Nam Vị trí thứ 15 trong Top 25 khách sạn Việt Nam	2015
Robb Report Vietnam Awards 2014	Special Award in “the Best of the Best”	Giải thưởng đặc biệt trong “Best of the Best”	2014
Huffington Post UK Giải thưởng “ Huffington Post UK”	World’s 10 Most Amazing Places For a Spa Treatment	Top 10 điểm đến tuyệt vời nhất trên thế giới về trị liệu Spa	2014
The Smith Hotel Awards Giải thưởng “ The Smith Hotel”	Sexiest Bedroom in the World	Khách sạn có phòng ngủ gọi cảm nhất thế giới	2014
www.HolidayCheck.com Bình chọn trên trang Web www.Holidaycheck.com	Score 5.7/6	Điểm 5.7/6	2014
Trip Advisor - Travellers' Choice™ 2014 Winner Giải thưởng do khách du lịch bình chọn trên Trip Advisor	2 <sup>nd</sup> Place – Certificate of Excellence: Luxury; Romance; Top Hotels 6 <sup>th</sup> Place – Top 25 Luxury Hotels in Vietnam 11 <sup>th</sup> Place – Top 25 Hotels in Vietnam 25 <sup>th</sup> Place – Top 25 Hotels for Romance in Vietnam	Đứng thứ 2 trong top khách sạn sang trọng và lãng mạn nhất Thứ 6 - Top 25 Khách sạn sang trọng ở Việt Nam Thứ 11 - Top 25 Khách sạn ở Việt Nam Thứ 25 - Top 25 Khách sạn lãng mạn ở Việt Nam	2014



ASEAN Tourism Standard	ASEAN Green Hotel Standard	Giải thưởng khách sạn xanh ASEAN	2014-2016
Giải thưởng của Tổng cục Du lịch Việt nam	Top Ten of ASEAN Green Hotel Award	Top 10 khách sạn đạt tiêu chuẩn của ASEAN	2014-2016
Traveller's World Awards	Top Ten Resorts in the World	Top 10 Khu nghỉ mát tuyệt vời nhất thế giới	2014
The Guide Awards	Perfect Eco Luxury Resort in Vietnam	Khu nghỉ dưỡng sang trọng và sinh thái hoàn hảo nhất Việt nam	2013-2014
AsiaSpa Awards	Eco-Spa of the Year	Spa thân thiện Môi trường của năm	2013
The Smith Hotel Awards	Top Ten of The Greatest Outdoors	Top 10 điểm đến ngoài trời tốt nhất	2013
Conde' Nast Traveller - UK Readers' Travel Awards	19 <sup>th</sup> Place - Overseas Hotels, Asia & the Indian Subcontinent	Đứng thứ 19 - Khách sạn nước ngoài, khu vực Châu Á và Ấn Độ Dương	2013
World Travel Awards	Vietnam's Leading Spa Resorts	Khu nghỉ dưỡng Spa hàng đầu Việt Nam	2013
Mekong Tourism Alliance Awards	Resort Hotel of the Year	Khu nghỉ mát của năm	2013
Condé Nast Traveller's List	The Best Hotels in Vietnam	Khách sạn tốt nhất Việt Nam	2013
Traveller's World Awards	3 <sup>rd</sup> Place of Most Beautiful resorts – Top Ten Resorts in the World	Đứng thứ 3 - Những khu nghỉ mát đẹp nhất - Top 10 khu nghỉ mát trên thế giới	2013
Trip Advisor – Travelers' Choice Award Winners	4 <sup>th</sup> Place – Top 25 Luxury Hotels in Vietnam 5 <sup>th</sup> Place – Top 25 Hotels in Vietnam	Đứng thứ 4 - Top 25 Khách sạn sang trọng ở Việt Nam Đứng thứ 5 - Top 25 Khách sạn ở Việt Nam	2013
The Guide Awards	Perfect Eco Luxury Resort in Vietnam	Khu nghỉ mát thiên nhiên sang trọng hoàn hảo nhất Việt Nam	2012-2013
Vietnam National Administration of Tourism	Vietnam Green Lotus Label – Level 5	Nhãn hiệu du lịch bền vững: Bông Sen xanh - cấp độ 5	2012-2015
ASEAN Green Hotel Award	ASEAN Green Hotel Standard	Khách sạn đạt tiêu chuẩn Xanh của khu vực Đông Nam Á	2012-2014
World Travel Awards	Vietnam's Leading Spa Resorts	Khu nghỉ dưỡng Spa hàng đầu Việt Nam năm 2012	2012
Conde' Nast Traveller - UK Readers' Travel Awards	20 <sup>th</sup> Place - Overseas Leisure Hotels, Asia & the Indian Subcontinent	Top 20 Khu nghỉ dưỡng tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương	2012
Traveller's World Awards	8 <sup>th</sup> Place of Most Beautiful resorts – Top Ten Resorts in the World	Đứng thứ 8 - Những khu nghỉ mát đẹp nhất - Top 10 khu nghỉ mát trên thế giới	2012

Trip Advisor	7 <sup>th</sup> Place - 10 baths with a view in the World	Đứng thứ 7 - 10 phòng tắm có cảnh quan đẹp nhất thế giới	2012
Conde' Nast Traveller Readers' Spa Awards – UK	9 <sup>th</sup> Place - The Best Spas in the World, Asia & the Indian Subcontinent	Đứng thứ 9 - Spa tốt nhất thế giới, khu vực Châu Á và Ấn Độ Dương	2012
The Guide Magazine	The Guide Awards for excellent performance – The Leading Resort & Spa in Vietnam	Giải thưởng của tạp chí The Guide cho kết quả hoạt động xuất sắc - Khu nghỉ mát và Spa hàng đầu Việt Nam	2011-2012
Vietnam Tourism Association - Vietnam Tourism Awards	Top five-star resorts in Vietnam	Top khu nghỉ mát 5 sao ở Việt Nam	2011
Tourism Alliance Awards	Best Resort of the Year	Khu nghỉ mát tốt nhất năm	2011
Conde' Nast Traveller - UK Readers' Travel Awards	19 <sup>th</sup> Place - Overseas Leisure Hotels, Asia & the Indian Subcontinent	Đứng thứ 19 – Khách sạn giải trí nước ngoài, khu vực Châu Á và Ấn Độ Dương	2011
People Committee of Khanh Hoa Province	Excellent achievements in environmental protection 2006-2010	Thành tích xuất sắc trong hoạt động bảo vệ môi trường 2006-2010	2011
The Guide Magazine	The Guide Awards for excellent performance	Giải thưởng của tạp chí The Guide cho kết quả hoạt động xuất sắc	2010-2011
Tourism Alliance Awards	Resort of the Year 2010	Khu nghỉ mát của năm 2010	2010
Reuters	Top 10 romantic hotel	Top 10 khách sạn lãng mạn	2010
Vietnam Tourism Association - Vietnam Tourism Awards	Top ten five-star hotels in Viet Nam	Top 10 khách sạn 5 sao ở Việt Nam	2010
The Guide Magazine	-The Guide Awards for excellent performance -“Green Lotus” with excellent achievements in environmental protection	Giải thưởng của tạp chí The Guide cho kết quả hoạt động xuất sắc Giải thưởng “Bông sen xanh” cho những thành tựu xuất sắc trong hoạt động bảo vệ môi trường	2009-2010
Vietnam Tourism Association - Vietnam Tourism Awards	Top ten five-star hotels in Viet Nam	Top 10 khách sạn 5 sao ở Việt Nam	2009
The Guide Awards	A different world, top-class	Giải nhất, “Một thế giới khác biệt”	2008-2009
Asian Environment	The 3 <sup>rd</sup> prize for Asian Environment -Energy Saving Competition	Giải ba cuộc thi “Tiết kiệm năng lượng môi trường Châu Á”	2008



The Guide Magazine	The 9 <sup>th</sup> Annual Guide Awards, Excellent integration with the environment, (Luxury extraordinarily well blended with the environment)	Giải thưởng “Kết hợp tuyệt vời với môi trường” trong lễ trao giải lần thứ 9 của tạp chí du lịch The Guide.	2007-2008
Elite Traveler	The World’s 101 most fabulous suites and villas, Fifth Annual Pure Decadence list – Presidential Suite of Evason Hideaway & Six Senses Spa at Ana Mandara, Vietnam	Top 101 căn hộ và biệt thự tuyệt vời nhất thế giới. Top 5 Danh sách Địa điểm Nghỉ dưỡng Thuần khiết - Villa Tổng thống của khu nghỉ mát Evason Hideaway & Six Senses Spa at Ana Mandara, Việt Nam	2006
Conde’ Nast Traveler	Hot list 2006	Danh sách “nóng” của Tạp chí Conde’ Nast Traveler	2006
Luxury Travel	Australia 2006 Gold List – 20 Best overseas Spa	Danh sách vàng của Úc 2006 - 20 Spa nước ngoài tốt nhất	2006
Tatler Travel Guide	UK 101 Best Hotels - Hotel of the Year	101 khách sạn tốt nhất Anh Quốc- Khách sạn của năm	2006
Travel & Leisure Magazine	50 Most Romantic Escapes Feb 2006	50 điểm nghỉ dưỡng lãng mạn nhất, tháng 2 năm 2006	2006
Andrew Harper's Hideaway Report	Hideaways of the Year Jan 2006 – Grand Award Winner	Giải Nhất, Điểm nghỉ dưỡng của Năm 2006	2006
Harpers & Queen – UK	Top Ten New Resorts	Top 10 khu nghỉ dưỡng mới	2005
World Travel Awards	Vietnam’s Leading Spa Resorts	Khu nghỉ dưỡng Spa hàng đầu Việt Nam	2005
Tatler	Hotel of the year	Khách sạn của Năm	2005
<b>KHU NGHỈ DƯỠNG EMERALDA NINH BINH RESORT AND SPA:</b>			
Tổng cục Du lịch		Khu nghỉ phục vụ khách đoàn tốt nhất	2018
Tổng cục Du lịch		Khu nghỉ có nhà hàng Âu tốt nhất	2018
Tạp chí The Guide	Green Lotus	Khu nghỉ xanh	2018
World Hotel Luxury Award	Global winner of Eco Luxury Resort	Khu Du lịch nghỉ dưỡng sinh thái sang trọng	2018
Chiếc thìa vàng		Giải nhất Khu vực đồng bằng Bắc Bộ	2017

20519  
 NG T  
 PHẢI  
 G SẢ N D  
 I V Æ N E  
 ỨNG -



Thời báo Kinh tế Việt Nam	The Guide Awards 2016	Khu nghỉ có hoạt động xuất sắc theo khảo sát của Thời báo Kinh tế Việt Nam	2016
Chiếc thìa vàng		Giải nhất - Đồng bằng sông Hồng	2016
TripAdvisor		Khu nghỉ tốt trong năm do khách hàng bình chọn	2016
Booking.com		Khu nghỉ được khách hàng yêu thích	2016
Thời báo Kinh tế Việt Nam	The Guide Awards 2015	Khu nghỉ có hoạt động xuất sắc theo khảo sát của Thời báo Kinh tế Việt Nam	2015
TripAdvisor		Khu nghỉ tốt trong năm do khách hàng bình chọn	2015
Expedia		Khu nghỉ có hoạt động xuất sắc năm	2015
Booking.com		Khu nghỉ được khách hàng yêu thích	2015

### 1.2 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng với việc đưa vào khai thác, vận hành các khu nghỉ đẳng cấp 5 sao như: Six Senses Ninh Vân Bay (TP. Nha Trang, Khánh Hòa), Emralda Ninh Bình Resort & Spa (huyện Gia Viễn, Ninh Bình).

Các Khu nghỉ dưỡng được Công ty đầu tư phát triển đều đạt chuẩn trên 5 sao với thiết kế kiến trúc độc đáo, gắn kết môi trường và thân thiện với thiên nhiên, đội ngũ nhân viên phục vụ được đào tạo theo đúng tiêu chuẩn quốc tế đồng thời được quản lý điều hành bởi Tập đoàn quản lý du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu thế giới là Six Senses Hotels Resorts and Spa. Trong đó, khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay đặt tại xã Ninh Vân, TP. Nha Trang, Khánh Hòa là khu nghỉ đầu tiên của Công ty được đưa vào khai thác và chiếm tỷ trọng doanh thu chủ yếu cho Công ty, tiếp đó là Khu nghỉ dưỡng Emralda Ninh Bình tại xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, Ninh Bình.

### 2. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý của Công ty

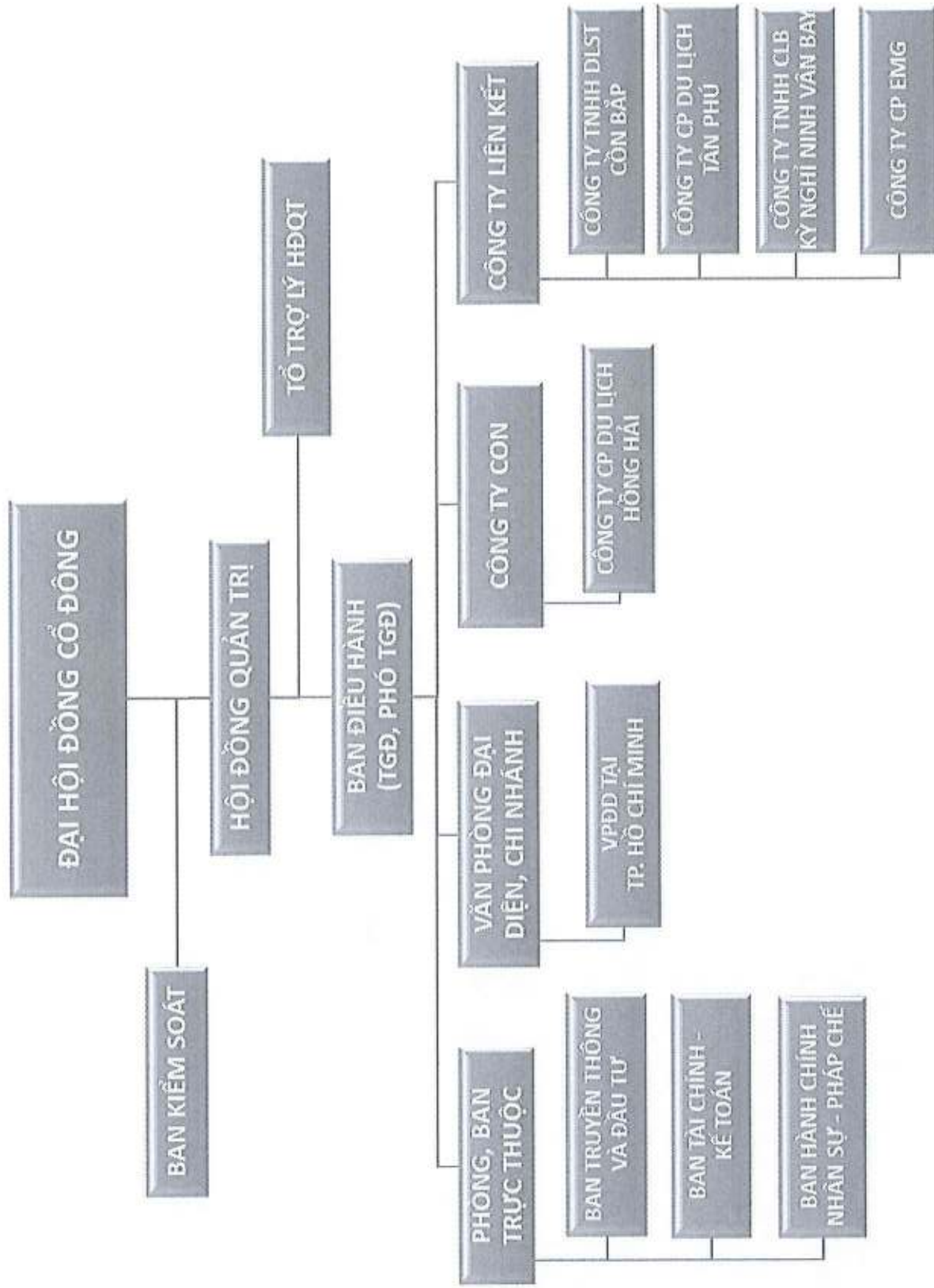
*Mô hình quản trị doanh nghiệp được áp dụng tại Công ty* bao gồm: Đại hội đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị; Ban Điều hành đứng đầu là Tổng giám đốc. Cơ cấu tổ chức của Công ty được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các lĩnh vực hoạt động, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Tổng Giám đốc quản lý, điều hành thông qua việc phân cấp cho các bộ phận trực thuộc để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể của từng lĩnh vực hoạt động và yêu cầu công việc của Công ty.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng xây dựng thông qua trợ lý trực tiếp hỗ trợ cho các thành viên Hội đồng quản trị trong việc điều hành từng mảng dự án, hoạt động

của Công ty cũng như giúp việc cho các thành viên Hội đồng quản trị để bảo đảm tham gia hiệu quả công tác điều hành, các cuộc họp và kế hoạch làm việc của Hội đồng quản trị Công ty. Vai trò của các thành viên Hội đồng quản trị độc lập ngày càng được củng cố và tham gia tích cực vào hoạt động quản trị, điều hành Công ty.

Nhìn chung, mô hình quản trị nói trên đang được áp dụng ổn định, phù hợp với tính chất hoạt động của Công ty, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng quản trị đối với bộ máy điều hành nói riêng và toàn bộ các hoạt động của Công ty nói chung.

**Sơ đồ tổ chức bộ máy Công ty:** (xem trang sau)



**Các công ty con, công ty liên kết:**

*Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải*

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải có trụ sở chính tại: Thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, TP. Nha Trang, Khánh Hòa, vốn điều lệ 90 tỷ đồng, là công ty thành viên do Công ty nắm giữ 51% vốn điều lệ.

Công ty CP Du lịch Hồng Hải hoạt động chính trong lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng, các hoạt động dịch vụ liên quan tới dịch vụ du lịch và lưu trú. Khu du lịch nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay (Ninh Vân, xã Ninh Hòa, TP. Nha Trang, Khánh Hòa) do Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải làm chủ đầu tư và hợp tác với Tập đoàn Six Senses Resort & Spa trong việc điều hành khai thác. Khu nghỉ đã đi vào hoạt động được hơn 10 năm và liên tục nhận được những giải thưởng có giá trị trong nước và quốc tế, được cộng đồng quốc tế đánh giá là một trong những khu nghỉ hấp dẫn và lãng mạn nhất thế giới. Năm 2018, khu nghỉ mát đã đón tiếp 37.117 lượt khách, với mức lợi nhuận sau thuế trong năm đạt trên 58 tỷ đồng.

*Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp*

Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp có địa chỉ tại Cồn Bắp, P. Cẩm Nam, TP. Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty có số vốn điều lệ là 30 tỷ đồng, là công ty liên kết do Ninh Vân Bay nắm giữ 40,21% vốn điều lệ.

Đến năm 2018, Dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp của Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp cần phải gấp rút xây dựng, kịp hoàn thành, đưa dự án đi vào hoạt động theo yêu cầu về thời hạn tiến độ của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam. Công ty không có đủ khả năng cung cấp nguồn vốn cho dự án theo tỷ lệ góp vốn tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp để đáp ứng yêu cầu về tiến độ. Do vậy, trong năm 2018, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số vốn góp nói trên để thu hồi và bảo toàn khoản vốn đầu tư tại Công ty này.

*Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú*

Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có vốn điều lệ là 150 tỷ đồng, hiện là Công ty liên kết do Ninh Vân Bay sở hữu 12,24% vốn điều lệ. Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng và các dịch vụ liên quan đến du lịch. Hiện nay, dự án của Công ty này là Khu nghỉ dưỡng Emeralda Ninh Bình đã chính thức đi vào hoạt động một phần từ tháng 5/2011. Từ năm 2013, dự án đã hoàn tất toàn bộ các hạng mục thi công và đưa vào vận hành với 100% công suất phòng và các dịch vụ kèm theo. Đến nay, Khu nghỉ đang là điểm đến hấp dẫn tại miền Bắc đối với du khách trong nước và quốc tế.

Năm 2018, hoạt động kinh doanh của Khu nghỉ dưỡng Emeralda Ninh Bình đạt doanh thu khoảng 90 tỷ đồng.

*Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay*

Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay tiền thân là Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay do Ninh Vân Bay thành lập nhằm mang tới cho những người yêu thích du lịch, khám phá, tận hưởng và trải nghiệm tại các khu du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp trên thế giới mà tiết kiệm được thời gian cho việc sắp xếp, lên kế hoạch cũng như tìm hiểu các thông tin. Câu lạc

0205  
ÔNG  
:Ổ PH  
ÔNG SẢ  
NH VẢ  
TRUNG

bộ này có chức năng giúp các hội viên của mình có được những kỳ nghỉ tốt nhất bất cứ khi nào hội viên có nhu cầu thông qua việc phát hành các thẻ nghỉ dưỡng.

Công ty này có vốn điều lệ 10 tỷ đồng, trụ sở chính tại Tòa nhà Khatoco, 259A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, TP Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, Công ty cũng có văn phòng đại diện tại Nha Trang và Hà Nội. Hiện Công ty nắm giữ 10% vốn điều lệ của Công ty này.

#### *Công ty Cổ phần EMG*

Công ty CP EMG là công ty quản lý, điều hành các khách sạn, khu du lịch chuyên nghiệp có trụ sở đặt tại TP. Hồ Chí Minh. Công ty có số vốn điều lệ là 7 tỷ đồng và do Ninh Vân Bay nắm giữ 14,29% vốn điều lệ của Công ty. Tính đến nay, Công ty đã và đang quản lý, vận hành các dự án: Ana Mandara Huế, Ana Mandara Villas Đà Lạt, Sunrise Nha Trang, Emeraldal Ninh Bình Resort & Spa, Emeraldal Nha Trang và thương hiệu Spa đặc trưng là La Cochinchine Luxery Spa & Fitness.

#### **4. Định hướng phát triển**

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay hướng tâm nhìn tới mục tiêu trở thành công ty uy tín tại Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản du lịch, tạo dựng những tài sản mang đẳng cấp quốc tế nhưng mang đậm bản sắc văn hóa, truyền thống Việt Nam.

Do vậy, Công ty luôn đặt lên hàng đầu sứ mệnh nhằm: Phát triển bền vững, đảm bảo và nỗ lực hướng tới việc gia tăng giá trị lợi ích lâu dài cho cổ đông; Xây dựng và phát triển một xu hướng kinh doanh mới, cung cấp các sản phẩm mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản du lịch có giá trị thực tiễn cao phù hợp với nhu cầu thị trường và xu hướng phát triển của xã hội; Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả, sáng tạo và cơ hội phát triển nghề nghiệp, chính sách lương thưởng đảm bảo lợi ích tốt nhất cho nhân viên; Bảo vệ môi trường, sinh thái, cảnh quan tự nhiên và văn hóa vùng miền, góp phần phát triển và quảng bá du lịch Việt Nam ra thế giới.

Trải qua những thời kỳ khó khăn do biến động về nguồn vốn đầu tư, Công ty vẫn khẳng định chiến lược phát triển trung và dài hạn là trở thành một trong những công ty hàng đầu của Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực bất động sản du lịch cao cấp.

#### **5. Các rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty**

Do đặc thù hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch, Công ty có thể gặp phải các rủi ro sau:

- Các hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp và mạnh mẽ của bối cảnh kinh tế, tình hình thị trường tài chính, tiền tệ nói chung và thị trường bất động sản du lịch nói riêng.
- Ngoài ra, sự cạnh tranh lẫn nhau của các nước trong khu vực để thu hút được du khách thông qua các chương trình quảng bá, khuyến mại lớn, chủ trương hỗ trợ từ phía chính phủ các nước nhằm phát triển du lịch... cũng đã tạo ra những khó khăn nhất định đối với các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ khách sạn và du lịch như Công ty.

- Nhu cầu của thị trường Việt Nam về phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô của Nhà nước trong lĩnh vực tài chính, tiền tệ và bất động sản hoặc các biện pháp, chính sách của chính quyền địa phương cũng sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu từ hoạt động kinh doanh cũng như khả năng huy động vốn đầu tư, hợp tác triển khai các dự án của Công ty.
- Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh khu nghỉ dưỡng của Công ty cũng bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh. Ngày càng có nhiều công ty trong nước và quốc tế có số vốn đầu tư lớn và có kinh nghiệm tham gia đầu tư vào lĩnh vực nghỉ dưỡng tại Việt Nam. Do đó, Công ty sẽ phải cạnh tranh về giá và cả chất lượng dịch vụ đối với các dự án nghỉ dưỡng trong cùng địa điểm.
- Đặc điểm các dự án của Công ty thường ở vùng biển đảo, ven sông lớn hoặc các vị trí giáp quần thể sông núi nên có thể gặp rủi ro về thiên tai, biến đổi khí hậu.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018

### 2.1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2018, Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đạt doanh thu trên 35,84 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt khoảng 23,097 tỷ đồng. Số liệu này tại kết quả kinh doanh hợp nhất lần lượt là trên 269,58 tỷ đồng và 27,726 tỷ đồng. So với năm 2017, kết quả kinh doanh năm 2018 của Công ty tăng đáng kể.

#### Kết quả kinh doanh cụ thể của Công ty như sau:

Một số chỉ số chính trong kết quả kinh doanh của Công ty năm 2018 như sau (*chi tiết xem tại Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty mẹ và Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2018 kèm theo*):

#### 2.1.1. Kết quả kinh doanh Công ty mẹ

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh 2018	So sánh với năm 2017	
			Kết quả kinh doanh 2017	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Doanh thu tài chính	35.843.335.411	25.684.634.415	39.55%
2	Lợi nhuận trước thuế	23.097.489.964	(348.601.347.937)	N/A
3	Lợi nhuận sau thuế	23.097.489.964	(348.601.347.937)	N/A

**2.1.2. Kết quả kinh doanh hợp nhất:**

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh 2018	So sánh với năm 2017	
			Kết quả kinh doanh 2017	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Doanh thu thuần hợp nhất	269.254.109.146	232.502.567.702	15.91%
2	Lợi nhuận gộp hợp nhất	143.314.135.049	117.097.883.235	22.39%
3	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	41.697.357.516	(439.873.776.462)	N/A
4	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	27.726.743.611	(455.953.311.805)	N/A

**2.2. Tổ chức và nhân sự của Công ty**

**2.2.1. Ban điều hành**

Danh sách Ban điều hành của Công ty gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Sinh năm	Số lượng/Tỷ lệ sở hữu CP biểu quyết
1	Hoàng Anh Dũng	Tổng giám đốc	1957	51.420 (0,05%)
2	Ngô Thị Thanh Hải	Kế toán trưởng	1973	0

**Tổng giám đốc - Ông Hoàng Anh Dũng:**

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Công trình trên đất yếu - Đại học Bách Khoa TP.HCM; Kỹ sư Xây dựng công trình ngầm - Đại học BK Donhet (Liên xô cũ)
- Kinh nghiệm công tác: Với hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực du lịch cao cấp, từ năm 2004 đến nay ông Dũng đã đảm nhận vị trí Tổng công trình sư của nhiều dự án khu du lịch cao cấp như: Six Senses Ninh Van Bay tại Nha Trang, Ana Mandara Villas Da Lat, Ana Mandara Huế, Emeralda Resorts & Spa Ninh Binh, Six Senses Phú Quốc.
- Chức vụ hiện nay tại các tổ chức khác: 1. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Du lịch Hồng Hải

2. Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Hồng Hải
3. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Du lịch Tân Phú
4. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Khuyến nông Phú Quốc.

**Kế toán trưởng - Bà Ngô Thị Thanh Hải:**

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác: Bà Hải có kinh nghiệm trên 20 năm trong lĩnh vực tài chính, kế toán của các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài.
- Chức vụ hiện nay tại các tổ chức khác:
  1. Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Du lịch Hồng Hải
  2. Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Du lịch Tân Phú

**2.2.2. Những thay đổi trong ban điều hành trong năm 2018:**

Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với ông Vũ Ngọc Tú kể từ ngày 01/02/2018.

**2.2.3. Chính sách nhân sự của Công ty:**

Hiện nay, Công ty và các Công ty con có tổng số nhân sự gần 400 người, đa số ở độ tuổi từ 22 - 40 tuổi, đều có năng lực chuyên môn phù hợp, nhiệt huyết và gắn bó với công việc là một trong những thế mạnh của toàn Công ty.

- Để xây dựng được đội ngũ nhân sự như vậy, Công ty luôn có chính sách tuyển dụng cạnh tranh, tiên tiến để thu hút được các nhân tài gia nhập Công ty và đã xây dựng được hệ thống thang bảng lương vừa đáp ứng theo quy định của nhà nước, vừa phù hợp với yêu cầu tuyển dụng và sử dụng lao động, cạnh tranh tốt với thị trường lao động bên ngoài, sát với khả năng, năng lực của mỗi người lao động;
- Ngoài chính sách lương, Công ty đã xây dựng chính sách nhân sự, chính sách khen thưởng với các hình thức bằng tinh thần và vật chất để đánh giá và phát huy năng lực của mỗi cá nhân và tập thể trong Công ty, kịp thời động viên cán bộ, nhân viên có thành tích tốt trong công tác, có nhiều sáng kiến đóng góp vào sự phát triển chung của Công ty.
- Đào tạo là yêu cầu thường xuyên, liên tục nhằm phát triển nguồn nhân lực, trang bị và bồi dưỡng những kỹ năng và phẩm chất cần thiết để thực hiện công việc, nâng cao chất lượng chuyên môn cũng như kỹ năng quản lý cho cán bộ, nhân viên.





- Ngoài ra, Công ty cũng luôn quan tâm chú trọng đến đời sống tinh thần của tập thể cán bộ nhân viên trong công ty thông qua các hoạt động như: Tổ chức sinh nhật, giao lưu văn nghệ, tham quan nghỉ mát, thăm hỏi nhân viên ốm đau, thai sản... Hàng năm, Công ty tổ chức các hoạt động tập thể gắn với các dịp lễ, ngày kỷ niệm, qua đó nâng cao tinh thần đoàn kết, gắn bó và khích lệ tinh thần làm việc của đội ngũ nhân viên toàn Công ty.
- Các chế độ chính sách về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các chế độ khác cho người lao động được Công ty tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm lợi ích cho người lao động.

### 2.3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### *Các khoản đầu tư lớn:*

Năm 2018, Công ty không thực hiện các khoản đầu tư lớn nào mà chủ yếu tập trung việc chuyển nhượng, thu hồi khoản đầu tư vào công ty liên kết là Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp và thu hồi khoản tiền cho vay của Công ty tại Công ty này.

Tại ngày 31/12/2018, giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp nói trên đã được Công ty ký kết với đối tác nhận chuyển nhượng và đang tiến hành các thủ tục liên quan để thu hồi số tiền đã đầu tư vào dự án này.

#### *Tình hình triển khai các dự án của Công ty như sau:*

##### *Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Van Bay*

Khu du lịch sinh thái Six Senses Ninh Van Bay đặt tại Khu vực Bãi Lớn và Bãi Nhỏ, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hoà, cách thành phố Nha Trang 8 km. Khu vực có địa hình là thung lũng nhìn ra biển, được bao bọc bởi rừng nguyên sinh, các dải núi đá cao, các đảo và nhiều bãi tắm thiên nhiên với tiêu chuẩn của Khu du lịch sinh thái Quốc tế 5 sao, được thiết kế và kiến trúc mang đậm bản sắc truyền thống văn hoá, lịch sử hướng về cội nguồn của dân tộc Việt Nam.

Khu nghỉ bắt đầu được xây dựng từ năm 2002, đã hoàn thành và đi vào hoạt động từ năm 2005 bao gồm 55 ha đất thuê ngoài đảo, 95 ha mặt nước biển. Dự án đã có 59 biệt thự cao cấp.

Khu du lịch sinh thái Six Senses Ninh Van Bay hiện đang được Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải thuê Công ty Six Senses Hotels Resorts & Spa của Thái Lan quản lý, điều hành.

##### *Khu nghỉ dưỡng Emeraldal Ninh Bình Resort & Spa*

Dự án Emeraldal Ninh Bình thuộc Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú - Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay (nắm giữ 12,24% vốn điều lệ) nằm trong quần thể khu du lịch sinh thái Vân Long tại thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình với vị trí yên tĩnh, biệt lập, gần nhiều địa điểm du lịch thiên nhiên và du lịch văn hóa.



Dự án có tổng diện đất là 16.2 ha, bao gồm gồm 2 khu riêng biệt là khu nghỉ dưỡng và khu dịch vụ giải trí. Khu nghỉ dưỡng bao gồm khu phòng ngủ với 52 villa (172 phòng ngủ) tiêu chuẩn 4 sao ++ trong đó có 116 phòng standards, 36 phòng Deluxe và 10 phòng Duplex suite, nhà hàng, bar, trung tâm spa và thể dục, 1 hồ bơi lớn ngoài trời và 1 bể bơi nước nóng trong nhà, sân tennis, khu tổ chức sự kiện, phòng hội thảo và khu giữ trẻ.

Khu nghỉ dưỡng Emeralda Ninh Bình là sự mô phỏng của một làng quê đồng bằng Bắc Bộ, có mái đình, ao sen, rặng dâm bụt, hàng cau. Những mái nhà lợp mái đỏ nối tiếp nhau thành những xóm nhỏ khuất sau những hàng cây. Nội thất các ngôi nhà được trang trí chủ đạo bằng gỗ nhìn đơn sơ mộc mạc nhưng toát lên vẻ sang trọng quý phái. Các thiết bị trong nhà bao gồm ti vi, điều hòa, truyền hình cáp, mạng wifi, bình nóng lạnh... được đáp ứng đầy đủ theo tiêu chuẩn 4 sao +++.

Khu vực giải trí được thiết kế nhằm mục đích phục vụ nhu cầu ăn uống, giải trí và mua sắm hàng lưu niệm cho đối tượng là khách lưu trú tại khu nghỉ và khách sử dụng dịch vụ trong ngày sau khi đi thăm quan các điểm đến của Khu du lịch sinh thái Vân Long nói riêng và của tỉnh Ninh Bình nói chung bao gồm khu làng nghề, nhà hàng, sân khấu trình diễn văn hóa và các loại hình nghệ thuật dân gian, café giải khát.

Dự án bắt đầu được khởi công xây dựng vào tháng 11/2008 và được đưa vào khai thác một phần từ tháng 6/2011 Dự án, đến tháng 5/2013 toàn bộ các hạng mục, công trình của Dự án được hoàn thiện để đưa vào vận hành ổn định, hiệu quả.

#### *Dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp*

Dự án được xây dựng bên bờ sông Hoài, phường Cẩm Nam, TP. Hội An đối diện với Khu phố cổ Hội An. Mục đích Dự án là xây dựng một khu phố cổ Hội An mới mang hướng hiện đại nhưng vẫn giữ được nét cổ kính, khác biệt với di sản chính và tái hiện lịch sử một cách sống động nhất, đồng thời giải quyết được những bất cập tại khu phố cổ cũ với quy mô sử dụng đất: 274.964 m<sup>2</sup>.

Dự án được triển khai xây dựng từ năm 2013 và vẫn đang trong giai đoạn xây dựng dở dang. Trong năm 2018, Công ty đã thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp theo Nghị quyết số 04/2018/NQ-HĐQT ngày 20/4/2018 của Hội đồng quản trị Công ty vì Công ty không có đủ khả năng cấp vốn cho dự án trước đòi hỏi bức thiết về tiến độ xây dựng, thời gian hoàn thành và đưa dự án đi vào hoạt động theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Hiện tại, Công ty đã thu hồi đủ toàn bộ khoản tiền cho vay tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp, đối với khoản tiền chuyển nhượng phần vốn góp được thực hiện theo tiến độ thanh toán của Hợp đồng.

**2.5. Tình hình tài chính** (theo số liệu tại Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 của Công ty)

**a) Tình hình tài chính**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	534.786.532.681	515.930.712.553	(3,53)
Doanh thu thuần	232.502.567.702	269.417.851.409	15,88
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(509.007.283.847)	41.231.490.005	N/A
Lợi nhuận khác	69.133.507.385	465.867.511	(99,33)
Lợi nhuận trước thuế	(439.873.776.462)	41.697.357.516	N/A
Lợi nhuận sau thuế	(455.953.311.805)	27.726.743.611	N/A

**b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</i>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0.74	1.04	
- Hệ số thanh toán nhanh: $\frac{\text{Tài sản ngắn hạn} - \text{Hàng tồn kho}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$	0.65	0.89	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</i>			
- Hệ số nợ/Tổng tài sản	0.28	0.26	
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0.380	0.35	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</i>			
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	(12.25)	(12.35)	
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.43	0.52	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:</i>			

519.  
3 T  
HÂN  
ANDU  
IN B  
3-11

- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	(1.96)	0.10	
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(1.18)	0.07	
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	(0.85)	0.05	
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	(2.19)	0.15	

**2.6. Cơ cấu cổ đông, tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu năm 2018:**

**a) Cổ phần:**

Tổng số vốn cổ phần đã phát hành của Công ty không thay đổi trong năm 2018 và giữ nguyên là 905 tỷ đồng (tương đương 90.500.000 cổ phần). Chi tiết tổng vốn đầu tư chủ sở hữu được đề cập tại Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018 (kèm theo).

**b) Cơ cấu cổ đông:**

STT	Phân loại cổ đông	Trong nước		Nước ngoài		Tổng số cổ phiếu	Tỷ lệ
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ		
1	Cổ đông Nhà nước	0	0%	0	0%	0	0%
2	Cổ đông lớn	0	0%	39.158.840	43,27%	39.158.840	43,27%
	- Cá nhân	0	0%	0	0%	0	0%
	- Tổ chức	0	0%	39.158.840	43,27%	39.158.840	43,27%
3	Cổ đông khác:	48.898.510	54,03%	2.442.650	2,70%	51.341.160	56,73%
	- Cá nhân	44.388.460	49,05%	2.437.670	2,69%	46.826.130	51,74%
	- Tổ chức	4.510.050	4,98%	4.980	0,01%	4.515.030	4,99%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.898.510</b>	<b>54,03%</b>	<b>41.601.490</b>	<b>45,97%</b>	<b>90.500.000</b>	<b>100%</b>

**c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Trong năm Công ty không thực hiện các đợt tăng vốn cổ phần nào (bao gồm cả các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v...).

**2.7. Giao dịch cổ phiếu quỹ:** (Không có)

**2.8. Các chứng khoán khác:** (Không có)

## 2.9. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### 2.9.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng và tiêu thụ nước:

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản du lịch nên hoạt động liên quan đến việc sử dụng nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng, nước, tác động đến môi trường chủ yếu diễn ra tại 02 Khu nghỉ mát đang được khai thác vận hành của Công ty tại Ninh Bình và Khánh Hòa.

Việc tiêu thụ năng lượng, chủ yếu là tiêu thụ điện và tiêu thụ nước luôn được quản lý và kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo tiết kiệm tối đa và hiệu quả sử dụng. Thông thường năng lượng tiêu thụ trực tiếp khoảng 15% và gián tiếp là 85%.

Tại Khu nghỉ Six Senses Ninh Van Bay (TP. Nha Trang, Khánh Hòa) các giải pháp tiết kiệm nguồn năng lượng đã được áp dụng hiệu quả. Ví dụ như: Dùng hệ thống năng lượng mặt trời trung tâm để cung cấp nước nóng cho toàn bộ các biệt thự trên bãi biển và các máy heat pump cho các biệt thự khác qua đó tiết kiệm được 60% công suất; cài đặt timer cho hệ thống các motor hút gió ở Khu vực Bếp nhà hàng, từ 24h/ngày đêm giảm còn 18h/ngày đêm. Việc sử dụng các bóng Led 5.5ww thay cho bóng Halogen 50w và sử dụng biến tần cho các máy bơm cấp nước tiếp tục được áp dụng hiệu quả để giảm thiểu nguồn năng lượng tiêu thụ.

### 2.9.2. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong việc tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, Công ty luôn thực hiện nghiêm chỉnh và đầy đủ, không diễn ra các vi phạm nào, góp phần tích cực trong việc gìn giữ môi trường sinh thái, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên.

Riêng đối với nguồn nước thải sau khi xử lý đều đạt chỉ tiêu xả thải, được tái sử dụng để tưới cây, chiếm 90% tổng lượng nước khai thác.

### 2.9.3. Chính sách liên quan đến người lao động

Tại Công ty, người lao động làm việc theo đúng quy định vệ sinh an toàn lao động, Công ty mua bảo hiểm sức khỏe, tai nạn lao động cho người lao động đầy đủ; định kỳ Công ty tổ chức khám sức khỏe cho người lao động và phối hợp với công đoàn huyện tổ chức lớp bồi dưỡng nâng cao kiến thức kế hoạch hóa gia đình và nuôi dạy con v.v...

Các chính sách thu hút nhân sự, đào tạo và tập huấn nhân viên mới cũng như tái định hướng cho nhân viên đang làm việc luôn được áp dụng thường xuyên, hiệu quả.

Trong công tác đào tạo nội bộ, các bộ phận đào tạo của Công ty chịu trách nhiệm lập kế hoạch và thực hiện việc đào tạo cho người lao động theo kế hoạch năm. Các chương trình đào tạo được tập trung vào nghiệp vụ chuyên môn và nâng cao khả năng ngoại ngữ cho nhân viên, đào tạo cấp quản lý, đào tạo định hướng cho nhân viên... thông qua các biện pháp đào tạo trực tiếp, đào tạo chéo giữa các bộ phận hoặc gửi nhân viên đi đào tạo tại các đơn vị liên kết. Tổng số giờ đào tạo cho nhân viên trong năm đạt trên 400 giờ. Các chương trình đào tạo tập trung vào phát triển kỹ năng cho người lao động như: đào tạo tiếng anh, chuyên môn, nghiệp vụ, đào tạo các kỹ năng mềm, kỹ năng bán hàng, đào tạo nhân viên quản lý v.v...



#### 2.9.4. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Hàng năm, Công ty luôn tổ chức các hoạt động từ thiện, tích cực tham gia công tác xã hội, hỗ trợ cộng đồng tại địa phương. Tại Công ty CP Du lịch Hồng Hải (tỉnh Khánh Hòa), các hoạt động xã hội được duy trì thường niên. Cụ thể, trong năm 2018, Công ty CP Du lịch Hồng Hải đã ủng hộ xây dựng khu vườn cổ tích cho Trường mầm non Anh Đào, huyện Khánh Vĩnh; sửa chữa nhà ăn và thay thế dụng cụ mới cho Trường tiểu học Sơn Thái, xây giếng nước cho trường tiểu học Ninh Vân, xã Ninh Vân; trao học bổng cho học sinh trường THPT Hoàng Hoa Thám, huyện Diên Khánh, Trường THPT Lê Quý Đôn TP. Nha Trang v.v...

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### 3.1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018

##### 3.1.2. Kết quả kinh doanh các khu nghỉ dưỡng:

- Khu nghỉ dưỡng Sixsense Ninh Vân Bay tại Nha Trang, Khánh Hòa: Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay đã được khẳng định về chất lượng sản phẩm cũng như đẳng cấp quốc tế đồng thời được quản lý điều hành bởi Tập đoàn quản lý du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu thế giới là Tập đoàn Six Senses Hotels, Resorts and Spa của Thái Lan. Dự án này đã và đang tiếp tục duy trì là một trong những khu nghỉ dưỡng cao cấp hàng đầu của Việt Nam. Năm 2018, khu nghỉ này đã đón tiếp 37.117 lượt khách, với tỷ lệ sử dụng phòng trung bình là 60%, tỷ lệ này cao nhất trong năm đạt 100%, lợi nhuận sau thuế đạt 58 tỷ đồng.

- Khu nghỉ dưỡng Emeraldalda Ninh Bình Resort & Spa:

Dự án nằm trong quần thể khu du lịch sinh thái Vân Long, Emeraldalda Ninh Bình là một trong những dự án khu du lịch sinh thái đẹp và nổi bật tại tỉnh Ninh Bình. Đây là khu nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn 5 sao tiêu biểu tại miền Bắc hiện nay, tọa lạc bên cạnh khu bảo tồn đất ngập nước nguyên sinh Vân Long. Dự án mới đi vào hoạt động từ tháng 5 năm 2011. Đến nay, Khu nghỉ đã hoạt động với công suất 166 phòng nghỉ cao cấp, 3 nhà hàng sang trọng, spa La Cochinchine, sân golf mini, trung tâm hội thảo v.v...

Năm 2018, doanh thu từ hoạt động kinh doanh của Khu nghỉ dưỡng Emeraldalda Ninh Bình Resort & Spa đạt khoảng 90 tỷ đồng.

#### 3.2. Tình hình tài chính

##### 3.2.1. Tình hình tài sản

*Cơ cấu vốn tài sản:* Theo số liệu tại Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2018 thì tại ngày 31/12/2018:

- Tổng tài sản của Công ty : 515.930.712.553 đồng
- Vốn chủ sở hữu : 382.951.975.018 đồng

Năm 2018, về cơ bản Công ty đã tái cấu trúc tài chính xong, giải quyết xong các khoản nợ trong hạn và quá hạn. Đây cũng là năm hoạt động kinh doanh chính của Công ty tương đối tốt và dần hiệu quả với doanh thu và lợi nhuận cao.

### 3.2.2. Tình hình nợ phải trả

Nợ phải trả tài chính của công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của công ty.

### 3.3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong phân công tổ chức công việc, các bộ phận chức năng tại Công ty mẹ có vai trò đầu mối giúp Ban điều hành, Hội đồng quản trị triển khai các yêu cầu công việc của Công ty và trong cả hệ thống, gắn kết và phối hợp chặt chẽ với các bộ phận có liên quan tại các Công ty con để đảm bảo hoạt động một cách đồng bộ, thông suốt, đáp ứng kịp thời yêu cầu công việc, từng dự án.

Trong công tác nhân sự, Công ty và các Công ty con áp dụng chính sách mới theo quy trình được thiết lập để đảm bảo nhân viên mới có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài. Trong phát triển dài hạn, Công ty ưu tiên nguồn nhân lực địa phương, và có chính sách phù hợp để thu hút lao động người địa phương có năng lực chuyên môn, đạo đức tốt đặc biệt ưu đãi người địa phương có năng lực thực sự, có đạo đức tốt đang và nguyện vọng gắn bó với công việc tại Công ty.

Công tác đào tạo nguồn nhân lực đặc biệt là các vị trí nhân sự tại các khu nghỉ luôn được chú trọng bảo đảm toàn bộ nhân viên được đào tạo để có đủ năng lực chuyên môn, thực hiện tốt công việc được giao. Việc đào tạo và huấn luyện các kỹ năng, chuyên môn cần thiết được thực hiện tại nơi làm việc hoặc đào tạo các khóa học bên ngoài. Đồng thời thỏa thuận cam kết về nghĩa vụ và quyền lợi của Khu nghỉ mát và người lao động trong quá trình học tập, khả năng công tác và thời gian phục vụ sau khi học tập.

### 3.4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trước bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế trong nước và quốc tế, Công ty luôn xác định nắm bắt kịp thời xu thế và biến động chung để có điều chỉnh kịp thời cho hoạt động kinh doanh của Công ty, tuy nhiên vẫn bảo đảm định hướng phát triển thành Công ty hàng đầu ở trong nước và khu vực trong lĩnh vực bất động sản du lịch. Để thực hiện mục tiêu này, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành tiếp tục xác định nhiệm vụ:

- Đẩy mạnh công tác tìm kiếm nguồn vốn đầu tư, tìm kiếm các đối tác tham gia dự án; cân đối ngân sách, dòng tiền cho phù hợp với điều kiện thị trường, quan hệ tín dụng, khả năng đầu tư và lợi thế từng dự án.
- Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, điều hành có năng lực chuyên môn cao và gắn bó mật thiết với Công ty để hỗ trợ tích cực cho hoạt động phát triển kinh doanh cũng như vận hành các dự án.
- Tiếp tục triển khai mô hình quản trị thống nhất Công ty mẹ - công ty con và thể hiện vai trò kiểm soát của Công ty mẹ. Tiếp tục xây dựng thương hiệu Ninh Vân Bay là thương hiệu về du lịch nghỉ dưỡng và bất động sản nghỉ dưỡng hàng đầu.

**3.5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:** (không có)

**3.6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty:**

*3.6.1. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...):* Các chỉ tiêu môi trường và trách nhiệm về môi trường luôn được đảm bảo và ưu tiên hàng đầu trong việc phát triển bền vững Công ty. Tại Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay, lượng nước thải sau khi xử lý đạt chỉ tiêu xả thải, được tái sử dụng để tưới cây, chiếm 90% tổng lượng nước khai thác trong năm.

*3.6.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:* Công ty luôn coi con người là nhân tố quyết định cần đảm bảo quyền và lợi ích của người lao động, các chế độ chính sách đối với người lao động của Công ty luôn được chú trọng quan tâm, thực hiện đầy đủ.

Quy chế trả lương, thưởng minh bạch và thực hiện thanh toán đúng kỳ hạn. Người lao động được đảm bảo có việc làm và thu nhập ổn định.

*3.6.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:* Công ty luôn có trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương. Đồng thời tích cực trong việc đóng góp, ủng hộ các quỹ từ thiện, trực tiếp tham gia các hoạt động cộng đồng tại địa phương.

#### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

##### **4.1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**

Năm 2018, Công ty tiếp tục đứng trước những khó khăn trong việc giải quyết yêu cầu tái cơ cấu nguồn vốn đầu tư, giải quyết các vấn đề còn tồn đọng của năm 2017. Đồng thời, do Công ty không có đủ khả năng cấp vốn cho dự án trước đòi hỏi bức thiết về tiến độ xây dựng, thời gian hoàn thành và đưa dự án đi vào hoạt động theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam cho nên trong năm 2018, Công ty đã thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp theo Nghị quyết số 04/2018/NQ-HĐQT ngày 20/4/2018 của Hội đồng quản trị Công ty. Hiện tại, Công ty đã thu hồi đủ toàn bộ khoản tiền cho vay tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp, đối với khoản tiền chuyển nhượng phần vốn góp được thực hiện theo tiến độ thanh toán của Hợp đồng.

Công ty và Công ty con vẫn tiếp tục duy trì hiệu quả việc tập trung vào thế mạnh cốt lõi của là phát triển du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, duy trì, nâng cao chất lượng dịch vụ, khai thác mạnh các thị trường sẵn có để cạnh tranh hiệu quả trên thị trường, đồng thời từng bước tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn.

##### **4.2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty**

Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực trong việc điều hành các hoạt động và công tác quản lý nói chung trong điều kiện Công ty có những khó khăn nội tại, đặc biệt là khó khăn về tình hình tài chính của Công ty để điều hành sâu sát từng hoạt động của Công ty.



Ban Tổng giám đốc đã tiếp nhận chủ trương và thực hiện các chỉ đạo của Hội đồng quản trị cũng như báo cáo kịp thời và đề xuất Hội đồng quản trị đưa ra các điều chỉnh về chiến lược đáp ứng tình hình hoạt động của Công ty. Thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, đảm bảo lợi ích của Công ty và cổ đông. Cụ thể:

- Ban Tổng giám đốc thực thi nhiệm vụ và quyền hạn theo đúng quy định của pháp luật, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.
- Tổng giám đốc đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp (40,21% vốn điều lệ của Công ty này); tổ chức việc thực hiện hợp đồng theo tiến độ cam kết và thu hồi đủ toàn bộ khoản tiền cho vay tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp.
- Tập trung nâng cao năng lực và hiệu quả hoạt động của nhân viên; phát huy tinh thần làm việc tập thể, đoàn kết, gắn bó, phối hợp công tác trong đội ngũ nhân viên toàn Công ty.

#### 4.3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Để tập trung thế mạnh khắc phục những khó khăn trong nội tại doanh nghiệp cũng như tìm kiếm cơ hội đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ tiếp tục:

- Đẩy mạnh các hoạt động bán hàng tập trung khai thác đối tượng khách hàng truyền thống, đối với khu nghỉ đang hoạt động tại Công ty CP Du lịch Hồng Hải (Six Senses Ninh Vân Bay), tiếp tục quảng bá cho khu nghỉ tại các thị trường trong và ngoài nước nhằm mở rộng đồng thời bảo đảm thị trường ổn định.
- Tăng cường hợp tác trong nước và quốc tế để mở rộng và nâng cao dịch vụ quản lý, điều hành các khu nghỉ dưỡng, khách sạn;
- Tiếp tục củng cố và thực hiện một cách nghiêm túc, chuyên nghiệp các công tác về quản trị doanh nghiệp, duy trì thương hiệu, phát triển hệ thống quan hệ nhà đầu tư, xây dựng chính sách nhân sự và văn hóa doanh nghiệp.
- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát chặt chẽ các mặt hoạt động của Công ty nhằm phát huy tối đa hiệu quả sử dụng vốn đầu tư của các cổ đông và đảm bảo minh bạch hóa các hoạt động theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Đảm bảo và duy trì hoạt động của Công ty trong điều kiện tốt nhất.
- Khảo sát các phương án khả thi để xây dựng và mở rộng kinh doanh tại Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Vân Bay.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 5.1. Hội đồng quản trị

#### 5.1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2018, ông John Joseph Ramos từ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị từ ngày 20/4/2018. Do đó, danh sách các thành viên Hội đồng quản trị đương nhiệm của Công ty gồm 06 thành viên sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng/Tỷ lệ sở hữu, đại diện cổ phần biểu quyết	Số lượng chức danh Thành viên HĐQT tại Công ty khác	Ghi chú
1	Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT	408.848 (0,45%)	3	Thành viên điều hành
2	Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch HĐQT	2 (0,00%)	3	Thành viên điều hành
3	Hoàng Anh Dũng	Thành viên	51.420 (0,05%)	4	Thành viên điều hành
4	Richard Vincent Daguise	Thành viên	0	0	Thành viên độc lập
5	Yoshep Anastasius Didik Cahyanto	Thành viên	0	0	Thành viên không điều hành
6	Ngô Thị Thanh Hải	Thành viên	0	0	Thành viên điều hành

**5.1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị (Không có)**

**5.1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã tiến hành 05 cuộc họp và lấy ý kiến bằng văn bản để đảm bảo sự tham gia của toàn thể các thành viên HĐQT trong nước và nước ngoài. Các thành viên HĐQT cho ý kiến để thống nhất giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty, cụ thể như sau:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu /Ngày không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự/biểu quyết bằng văn bản	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp/biểu quyết bằng văn bản
1	Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch	23/12/2012	05/05	100%	
2	Bà Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch	23/12/2012	05/05	100%	
3	Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên	23/12/2012	05/05	100%	



4	Ông Richard Vincent Daguise	Thành viên	24/4/2013	04/05	80%	Lý do công việc
5	Ông John Joseph Ramos	Thành viên	11/12/2014	02/05	40%	Lý do công việc và từ nhiệm từ ngày 20/4/2018
6	Ông Yoshep Anastasius Didik Cahyanto	Thành viên	26/4/2017	05/05	100%	
7	Bà Ngô Thị Thanh Hải	Thành viên	26/4/2017	05/05	100%	

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2018 gồm:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1.	01/2018/NQ-HĐQT	30/01/2018	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với ông Vũ Ngọc Tú
2.	02/2018/NQ-HĐQT	06/3/2018	Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2018
3.	03/2018/NQ-HĐQT	10/4/2018	Điều chỉnh nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên 2018 và thông qua các tài liệu họp
4.	04/2018/NQ-HĐQT	20/4/2018	Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp
5.	05/2018/NQ-HĐQT	07/6/2018	Lựa chọn đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2018

Trong năm 2018, các thành viên Hội đồng quản trị Công ty đã chủ động phối hợp làm việc để giải quyết những vấn đề phát sinh liên quan đến hoạt động của Công ty. Hội đồng quản trị đóng vai trò định hướng, chỉ đạo và hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong các hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể là:

- Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã tổ chức 05 cuộc họp/lấy ý kiến bằng văn bản để kịp thời chỉ đạo, phê duyệt các hoạt động của Công ty. Đồng thời, giữa các thành viên Hội đồng quản trị cũng thường xuyên trao đổi thông tin, bàn bạc thảo luận, phối hợp để thống nhất chỉ đạo, đưa ra các biện pháp giải quyết phù hợp yêu cầu về hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp cần số vốn góp khoảng 900 tỷ đồng để tiếp tục triển khai và đã đến thời hạn đưa vào hoạt động nhưng chưa có vốn để cấp cho xây dựng dự án. Hội đồng quản trị nhận định, Công ty không đủ khả năng góp thêm vốn đầu tư cho dự án này khi thời hạn buộc phải đưa dự án vào hoạt động sắp đến nên Hội đồng quản trị đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Du lịch sinh

- thái Cồn Bắp, ủy quyền cho Tổng giám đốc đàm phán, ký kết hợp đồng và các nội dung khác để thực hiện việc chuyển nhượng này.
- HĐQT đã định hướng cũng như tạo sự chủ động cao cho Ban điều hành trong chỉ đạo và điều hành hoạt động của Công ty. Đồng thời, tích cực kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc thực hiện các nghị quyết, quyết định và chỉ đạo này.
  - Duy trì việc kiểm tra, giám sát trực tiếp đối với hoạt động của dự án tại các Công ty con thông qua việc yêu cầu Công ty con báo cáo về hoạt động kinh doanh, tham dự các cuộc họp để nắm bắt tình hình và đưa ra ý kiến cụ thể cho hoạt động của Công ty con.
  - Chỉ đạo các bộ phận phòng ban, thư ký HĐQT trong việc cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật và Điều lệ về nghĩa vụ công bố thông tin như: Báo cáo tài chính, tình hình quản trị định kỳ, báo cáo thường niên, thông báo việc chốt danh sách cổ đông v.v... và báo cáo khác theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Về chế độ làm việc, Hội đồng quản trị đã duy trì công tác quản trị, chỉ đạo kịp thời hoạt động của Công ty thông qua việc thường xuyên thực hiện lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản, tổ chức các cuộc họp, cũng như trao đổi nắm bắt thông tin qua trao đổi email, điện thoại v.v... Hoạt động của Hội đồng quản trị luôn được các thành viên tham gia với tinh thần trách nhiệm cao để đưa ra các nghị quyết, quyết định kịp thời định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh của Công ty.

Đồng thời, Hội đồng quản trị đã hỗ trợ, trực tiếp chỉ đạo kịp thời cho Ban Tổng giám đốc trong công tác điều hành cũng như kết hợp chặt chẽ với Ban kiểm soát trong công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty và các Công ty con bảo đảm triển khai đồng bộ kế hoạch hoạt động và các mục tiêu cụ thể của Công ty.

Chế độ giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc luôn được tiên hành thường xuyên, bảo đảm hiệu quả công tác nắm bắt tình hình và kịp thời đôn đốc, chỉ đạo hoạt động kinh doanh, hoạt động của Ban Tổng giám đốc. Việc giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc được thực hiện thông qua tiếp xúc, làm việc trực tiếp, chỉ đạo và nhận các báo cáo qua điện thoại, email luôn được duy trì hiệu quả, kịp thời.

#### **5.1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:**

Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập là những cá nhân có kinh nghiệm, năng lực chuyên môn cao trong các lĩnh vực tài chính, ngân hàng, quản trị doanh nghiệp v.v... đã tham gia tích cực vào việc đánh giá các yêu cầu, mục tiêu và quyết định các nội dung quyết định của Hội đồng quản trị, tham gia vào hoạt động tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư, tái cơ cấu nguồn vốn và hoạt động của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết.



Hội đồng quản trị không thành lập các Tiểu ban trực thuộc mà hoạt động thông qua các Thư ký để bảo đảm việc giữ thông tin liên lạc, trao đổi kịp thời các nội dung liên quan đến hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị; bảo đảm trình tự, thủ tục và tính pháp lý của việc tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; đồng thời hỗ trợ tích cực cho các thành viên trong việc phụ trách, chỉ đạo từng lĩnh vực hoạt động, các mảng dự án của Công ty được phân công.

## 5.2. Ban Kiểm soát

### 5.2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2014 - 2019 có 03 thành viên, gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng/Tỷ lệ sở hữu cổ phần biểu quyết
1	Phạm Đức Long	Trưởng Ban kiểm soát	5,000 (0,01%)
2	Nguyễn Xuân Thương	Thành viên	5,000 (0,01%)
3	Raditya Putra	Thành viên	0

Ban kiểm soát đương nhiệm sẽ kết thúc nhiệm kỳ trong năm 2019. Dự kiến, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 sẽ bầu Ban kiểm soát nhiệm kỳ mới, năm 2019 - 2024.

### 5.2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Năm 2018, Ban Kiểm soát đã tiến hành hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, cụ thể:

- Đã tiến hành đánh giá công tác quản trị, điều hành việc thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị đã ban hành và Điều lệ của Công ty.
- Tham gia góp ý kiến về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính giữa niên độ và báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty.
- Đã thực hiện việc giám sát nội dung, phạm vi, tiến độ soát xét và kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2018 theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán đã được ký kết với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam; thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty trong năm; kiểm soát báo cáo tài chính kiểm toán 2018 để đảm bảo báo cáo được lập theo quy trình, chuẩn mực, phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty; kiểm soát hoạt động tái cấu trúc tài chính

của Công ty; kiểm soát hoạt động kinh doanh tại Công ty con thông qua người đại diện quản lý phần vốn góp.

- Giám sát việc công bố thông tin định kỳ, thông tin bất thường một cách kịp thời tới các cổ đông của Công ty.

### 5.3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

#### 5.3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã quyết định tổng thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, do tình hình khó khăn về tài chính nên trong năm 2018, Công ty chưa chi trả thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

#### 5.3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ trong năm 2018:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Hoàng Anh Dũng	Là Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty	1.053.420	1,16	51.420	0,05	Bán 1.002.000 từ ngày 07 - 15/3/2018

#### 5.3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: (Không)

#### 5.3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, quy chế quản trị Công ty liên quan đến cơ cấu, tổ chức, hoạt động của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, vấn đề xung đột lợi ích; xây dựng và thực hiện quy chế quản trị nội bộ, đào tạo quản trị nội bộ v.v...

Hiện nay, Hội đồng quản trị chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc. Tuy nhiên, từng lĩnh vực hoạt động của Công ty đều được các thành viên Hội đồng quản trị điều hành chỉ đạo trực tiếp, sâu sát với sự hỗ trợ tích cực và hiệu quả của các Thư ký Hội đồng quản trị.

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

### 6.1. Ý kiến kiểm toán:

#### a) Đối với Báo cáo tài chính Công ty mẹ:

##### 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 2018, 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 công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 28 tháng 3 năm 2019 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.

**b) Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất:**

*Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

**6.2. Nội dung các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018:** (Toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty mẹ năm 2018 được đăng tải trên website của Công ty theo địa chỉ: [www.ninhvanbay.vn](http://www.ninhvanbay.vn) và gửi kèm theo Báo cáo này).

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2019  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Anh Dũng**

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018





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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 25

# 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") 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 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 Richard Vicent Daguise	Thành viên	
Ông Yoshep Anastasius Didik Cahyanto	Thành viên	
Bà Ngô Thị Thanh Hải	Thành viên	
Ông John Joshep Ramos	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2018

### 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

### 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

### 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 2018.

### 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 riêng 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 2018, 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.

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 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 28 tháng 3 năm 2019.

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 28 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60861236/20160628

## **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 28 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 25, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018, 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 công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 28 tháng 3 năm 2019 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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>37.929.396.314</b>	<b>36.489.504.087</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>43.988.075</b>	<b>1.036.012.453</b>
111	1. Tiền		43.988.075	636.012.453
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	400.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>36.245.372.319</b>	<b>34.082.762.885</b>
135	1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	17	24.516.700.000	21.831.700.000
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	5	16.887.134.872	14.719.797.603
137	3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(5.158.462.553)	(2.468.734.718)
<b>150</b>	<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.640.035.920</b>	<b>1.370.728.749</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.640.035.920	1.370.728.749
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>368.527.786.891</b>	<b>368.527.786.891</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		-	-
222	Nguyên giá		437.206.400	437.206.400
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(437.206.400)	(437.206.400)
<b>250</b>	<b>II. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>7</b>	<b>368.527.786.891</b>	<b>368.527.786.891</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		304.451.890.000	304.451.890.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		63.930.000.000	63.930.000.000
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)	(20.214.103.109)
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>406.457.183.205</b>	<b>405.017.290.978</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>15.415.362.066</b>	<b>37.072.959.803</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.415.362.066</b>	<b>37.072.959.803</b>
314	1. Phải trả người lao động		629.530.245	2.663.550.001
315	2. Chi phí phải trả ngắn hạn	8	843.928.439	4.159.409.802
319	3. Phải trả ngắn hạn khác	9	-	11.000.000.000
320	4. Vay và nợ ngắn hạn	10	3.941.903.382	19.250.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	11	10.000.000.000	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>391.041.821.139</b>	<b>367.944.331.175</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>12</b>	<b>391.041.821.139</b>	<b>367.944.331.175</b>
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		(538.413.178.861)	(561.510.668.825)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(561.510.668.825)	(212.909.320.888)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		23.097.489.964	(348.601.347.937)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>406.457.183.205</b>	<b>405.017.290.978</b>



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
21	1. Doanh thu hoạt động tài chính	13	35.843.335.411	25.684.634.415
22 23	2. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	14	(1.960.086.385) (1.951.910.020)	(116.755.389.148) (26.468.444.079)
26	3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	15	(10.785.759.062)	(255.237.859.121)
30	4. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		23.097.489.964	(346.308.613.854)
32	5. Chi phí khác		-	(2.292.734.083)
40	6. Lỗ khác		-	(2.292.734.083)
50	7. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		23.097.489.964	(348.601.347.937)
51	8. Chi phí thuế TNDN hiện hành	16	-	-
60	9. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		23.097.489.964	(348.601.347.937)

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận/(lỗ) kê toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		23.097.489.964	(348.601.347.937)
03	Các khoản dự phòng		2.689.727.835	12.358.186.654
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(35.843.335.411)	299.931.377.325
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)		1.951.910.020	27.192.518.150
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(8.104.207.592)	(9.119.265.808)
09	Tăng các khoản phải thu		(269.307.171)	(3.315.222.220)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(13.609.507.756)	14.420.904.682
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.691.903.383)	(27.846.056.486)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(26.674.925.902)	(25.859.639.832)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay		(2.685.000.000)	(5.998.400.621)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	61.618.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.000.000.000	175.412.386.111
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		33.675.998.142	24.632.979.600
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		40.990.998.142	255.664.965.090
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		3.500.000.000	24.210.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(18.808.096.618)	(253.860.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(15.308.096.618)	(229.650.000.000)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(992.024.378)	155.325.258
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.036.012.453	880.687.195
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	43.988.075	1.036.012.453



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") 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 2018, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 12.4).

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là 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 2018 là 8 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 8 người).

***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 Đẳng, 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 lữ hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2017: 51%).

**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 7.1. 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 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 28 tháng 3 năm 2019.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.2 *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 các 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.

### 2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.4 *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.

### 2.5 *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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 hữu hình 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**

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.

**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 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.

THY  
H  
Y  
O  
T  
A  
I  
C  
H  
I  
N  
H  
V  
A  
N  
B  
A  
Y  
C  
O  
P  
H  
A  
N

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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 28 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.

**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 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.

**3.9 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.

ĐTC  
LHN  
I  
H  
PH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Thuế (tiếp theo)**

*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; và
- ▶ 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.

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; và
- ▶ 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 tính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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.

**3.10 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.

**3.11 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	16.312.187	116.146.823
Tiền gửi ngân hàng	27.675.888	519.865.630
Các khoản tương đương tiền	-	400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.988.075</b>	<b>1.036.012.453</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi cho vay	11.695.948.159	9.528.610.890
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	5.158.462.553	5.158.462.553
Phải thu ngắn hạn khác	32.724.160	32.724.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.887.134.872</b>	<b>14.719.797.603</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.158.462.553)	(2.468.734.718)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 17)</i>	14.164.682.877	11.997.345.608
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	2.722.451.995	2.722.451.995

**6. 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
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Một đối tác doanh nghiệp Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.689.727.835	-	2.689.727.835	2.689.727.835
Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.718	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.158.462.553</b>	<b>-</b>	<b>5.158.462.553</b>	<b>2.689.727.835</b>

**7. 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 7.1)	304.451.890.000	304.451.890.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 7.2)	63.930.000.000	63.930.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 7.3)	20.360.000.000	20.360.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 7.4)	(20.214.103.109)	(20.214.103.109)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>368.527.786.891</b>	<b>368.527.786.891</b>

Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**7.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	4.590.000	51	304.451.890.000	-	4.590.000	51	304.451.890.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>304.451.890.000</b>	<b>-</b>			<b>304.451.890.000</b>	<b>-</b>

**7.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
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)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>63.930.000.000</b>	<b>(589.641.817)</b>			<b>63.930.000.000</b>	<b>(589.641.817)</b>

(\*) 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 2018, Công ty sở hữu 40,21% phần vốn chủ sở hữu và 40,21% tỷ lệ biểu quyết trong công ty liên kết này.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp cho một cá nhân khác với giá phí chuyển nhượng là 78 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã nhận ứng trước từ cá nhân này theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp nêu trên với số tiền là 10 tỷ VND như trình bày tại Thuyết minh số 11. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp vẫn chưa được hoàn tất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**7.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
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	(18.360.000.000)
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)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>20.360.000.000</b>	<b>(19.624.461.292)</b>			<b>20.360.000.000</b>	<b>(19.624.461.292)</b>

- (\*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**7.4 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	20.214.103.109	231.775.406.716
Trích lập dự phòng trong năm	-	9.889.451.936
Giảm dự phòng trong năm	-	(221.450.755.543)
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối năm</b>	<b><u>20.214.103.109</u></b>	<b><u>20.214.103.109</u></b>

**8. 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	86.854.795	3.081.567.118
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	757.073.644	1.077.842.684
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>843.928.439</u></b>	<b><u>4.159.409.802</u></b>

**9. 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>11.000.000.000</u></b>

(\*) Trong năm 2018, Công ty đã thanh toán toàn bộ số dư công nợ phát sinh từ các biên bản thỏa thuận với Công ty TNHH Hai Dung về việc Công ty đồng ý nhận một số nghĩa vụ nợ của Công ty TNHH Hai Dung phải trả các cá nhân này.

02-0  
 G TY  
 TH  
 VOI  
 NAM  
 LAM  
 HOI  
 T.5

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. 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>
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay các cá nhân (*)	19.250.000.000	19.250.000.000	3.500.000.000	(18.808.096.618)	3.941.903.382	3.941.903.382
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.250.000.000</b>	<b>19.250.000.000</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>(18.808.096.618)</b>	<b>3.941.903.382</b>	<b>3.941.903.382</b>

(\*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn các cá nhân 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 Lê Mai	2.541.903.382	31 tháng 12 năm 2019. Lãi và gốc được trả một lần vào ngày hợp đồng vay đáo hạn	11	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Bình	1.400.000.000	Từ tháng 2 đến tháng 3 năm 2019. Lãi và gốc được trả một lần vào ngày hợp đồng vay đáo hạn	11	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.941.903.382</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Đỗ Anh Tuấn	10.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\* ) Đây là khoản ứng trước của ông Đỗ Anh Tuấn theo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp như được trình bày tại Thuyết minh số 7.2.

**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
<b>Năm trước</b>				
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	905.000.000.000	24.455.000.000	(561.510.668.825)	367.944.331.175
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(561.510.668.825)	367.944.331.175
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	23.097.489.964	23.097.489.964
Số cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(538.413.178.861)	391.041.821.139

**12.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	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	-
	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>

**12.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối năm	905.000.000.000	905.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**12.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đăng ký phát hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
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	-	-	-	-
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 (2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

**13. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia từ công ty con	33.660.000.000	23.970.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.183.335.411	1.714.634.415
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.843.335.411</b>	<b>25.684.634.415</b>

**14. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	1.951.910.020	26.468.444.079
Lỗ từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	-	60.715.435.277
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 7.4)	-	9.889.451.936
Chi phí tài chính khác	8.176.365	740.864.410
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.960.086.385</b>	<b>116.755.389.148</b>

**15. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lương	5.138.510.528	5.168.879.667
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.957.520.699	1.640.861.721
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	2.689.727.835	2.468.734.716
Lỗ từ chuyển nhượng công nợ phải thu về cho vay tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	-	245.959.383.017
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.785.759.062</b>	<b>255.237.859.121</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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.

**16.1 Chi phí thuế TNDN**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận/(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 lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	23.097.489.964	(348.601.347.937)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	4.619.497.993	(69.720.269.587)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	537.945.567	518.211.055
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	1.574.556.440	73.996.058.532
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia từ công ty con	(6.732.000.000)	(4.794.000.000)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**16.2 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 lợi nhuận 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.

RNS  
 VI  
 CH  
 H  
 N.KI



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**16.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi 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 683.477.526.379 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 675.604.744.178 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 31/12/2018	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2018
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
2018	2023	7.872.782.201	-	-	7.872.782.201
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>683.477.526.379</b>	-	-	<b>683.477.526.379</b>

(\*) 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.

**17. 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 Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức được chia từ công ty con Cổ tức nhận được	33.660.000.000 33.660.000.000	23.970.000.000 23.970.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay Lãi vay phát sinh	2.685.000.000 2.167.337.269	3.160.700.000 1.653.659.864

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. 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, ngoại trừ khoản phải thu về cho vay, tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 không cần bảo đảm và không có lãi suất.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2017: 2.468.734.718 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.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<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>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay có lãi (*)	24.516.700.000	21.831.700.000
			<b>24.516.700.000</b>	<b>21.831.700.000</b>

(\*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp đã thanh toán toàn bộ khoản gốc vay nêu trên cho Công ty.

<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5)</i></b>				
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu (*)	11.695.948.159	9.528.610.890
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn	Chi phí trả hộ đầu tư	2.468.734.718	2.468.734.718
			<b>14.164.682.877</b>	<b>11.997.345.608</b>

(\*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp đã thanh toán toàn bộ khoản lãi vay nêu trên cho Công ty.

***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:

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	3.330.000.000	3.320.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.330.000.000</b>	<b>3.320.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê văn phòng phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	215.815.560	215.815.560
Trên 1 - 5 năm	35.969.260	251.784.820
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>251.784.820</b>	<b>467.600.380</b>

**19. 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 28 tháng 3 năm 2019



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 40

VI  
CH  
/ V.K

# 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") 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 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 Richard Vicent Daguise	Thành viên	
Ông Yoshep Anastasius Didik Cahyanto	Thành viên	
Bà Ngô Thị Thanh Hải	Thành viên	
Ông John Joshep Ramos	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2018

### 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 Thương	Thành viên
Ông Raditya Putra	Thành viên

### 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

### 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 hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

11/11/2019



Số tham chiếu: 60861236/20160628-HN

## **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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>69.508.827.183</b>	<b>73.909.195.909</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>11.993.702.961</b>	<b>18.207.776.901</b>
111	1. Tiền		11.993.702.961	3.807.776.901
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	14.400.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>115.000.000</b>	<b>115.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		115.000.000	115.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>43.382.061.157</b>	<b>42.058.466.826</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	3.004.636.168	3.911.367.142
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	2.624.980.793	3.224.041.225
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	24.746.700.000	22.061.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	18.164.206.749	15.330.093.175
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(5.158.462.553)	(2.468.734.716)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>10.211.922.208</b>	<b>9.421.793.101</b>
141	1. Hàng tồn kho		10.211.922.208	9.421.793.101
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.806.140.857</b>	<b>4.106.159.081</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.166.104.938	2.735.430.365
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.640.035.919	1.370.728.716
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>446.421.885.370</b>	<b>460.877.336.772</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>348.952.801.760</b>	<b>351.457.013.948</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	116.749.670.587	111.138.637.439
222	Nguyên giá		242.466.611.293	221.454.071.667
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(125.716.940.706)	(110.315.434.228)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	232.203.131.173	240.318.376.509
228	Nguyên giá		305.427.091.263	305.427.091.263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(73.223.960.090)	(65.108.714.754)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.268.021.332</b>	<b>6.128.050.517</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	1.268.021.332	6.128.050.517
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>69.105.081.877</b>	<b>70.142.557.190</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		61.475.403.849	62.512.879.162
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		27.254.139.320	27.254.139.320
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(19.624.461.292)	(19.624.461.292)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>27.095.980.401</b>	<b>33.149.715.117</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	14.727.384.729	7.288.105.985
269	2. Lợi thế thương mại	14	12.368.595.672	25.861.609.132
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>515.930.712.553</b>	<b>534.786.532.681</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>132.978.737.535</b>	<b>147.221.301.274</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>66.535.173.147</b>	<b>99.420.573.404</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	11.663.340.167	12.895.249.022
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	13.498.057.864	8.288.193.696
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	5.290.277.588	13.158.856.733
314	4. Phải trả người lao động		5.523.431.173	6.068.589.828
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	7.848.322.900	11.334.443.833
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	6.340.636.050	16.606.144.220
320	7. Vay ngắn hạn	19	14.737.793.537	29.250.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.633.313.868	1.819.096.072
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>66.443.564.388</b>	<b>47.800.727.870</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15.2	10.000.000.000	-
338	2. Vay dài hạn	19	10.186.881.730	-
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	46.256.682.658	47.800.727.870
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>382.951.975.018</b>	<b>387.565.231.407</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>382.951.975.018</b>	<b>387.565.231.407</b>
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
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		269.596.844	269.596.844
421	4. Lỗ lũy kế		(687.265.537.798)	(689.162.995.474)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(689.162.995.474)	(209.725.070.465)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối(lỗ) năm nay		1.897.457.676	(479.437.925.009)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		140.492.915.972	147.003.630.037
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>515.930.712.553</b>	<b>534.786.532.681</b>



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	269.581.593.672	232.581.893.579
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(163.742.263)	(79.325.877)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	269.417.851.409	232.502.567.702
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(126.103.716.360)	(115.404.684.467)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		143.314.135.049	117.097.883.235
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	1.896.526.074	1.639.141.072
22	7. Chi phí tài chính	23	(2.855.458.512)	(291.084.631.873)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.214.607.293)	(26.520.800.328)
24	8. Phần lỗ từ công ty liên kết	13.1	(165.953.603)	(86.388.445)
25	9. Chi phí bán hàng	24	(31.369.036.210)	(25.494.684.090)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(69.588.722.793)	(311.078.603.746)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		41.231.490.005	(509.007.283.847)
31	12. Thu nhập khác	25	825.142.731	72.791.649.554
32	13. Chi phí khác	25	(359.275.220)	(3.658.142.169)
40	14. Lợi nhuận khác	25	465.867.511	69.133.507.385
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		41.697.357.516	(439.873.776.462)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(15.514.659.117)	(15.693.524.040)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	1.544.045.212	(386.011.303)
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		27.726.743.611	(455.953.311.805)
61	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ	20.1	1.897.457.676	(479.437.925.009)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	20.1	25.829.285.935	23.484.613.204
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29		(5.298)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29		(5.298)



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế</b>		<b>41.697.357.516</b>	<b>(439.873.776.462)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		37.973.935.812	37.057.173.538
03	Các khoản dự phòng		2.689.727.837	12.358.186.652
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		139.333.760	3.321.043
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.455.219.627)	498.251.628.221
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)		2.214.607.293	27.244.874.399
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>83.259.742.591</b>	<b>135.041.407.391</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		615.928.536	(5.107.462.221)
10	Tăng hàng tồn kho		(790.129.107)	(1.242.189.647)
11	Giảm các khoản phải trả		(4.827.830.102)	(53.447.198.257)
12	Tăng chi phí trả trước		(6.869.953.317)	(1.963.094.397)
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.962.378.433)	(27.881.622.397)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(24.858.623.174)	(4.129.670.446)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(185.782.204)	(1.240.569.548)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>41.380.974.790</b>	<b>40.029.600.478</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(18.496.738.011)	(14.449.212.777)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	1.283.975.179
23	Tiền chi cho vay		(2.685.000.000)	(3.160.700.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	61.618.000.030
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(3.370.250.000)
26	Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.000.000.000	175.409.998.712
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		279.137.068	1.056.678.922
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(10.902.600.943)</b>	<b>218.388.490.066</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		66.951.627.302	34.637.800.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(71.276.952.035)	(257.387.800.000)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(32.340.000.000)	(23.030.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(36.665.324.733)	(245.780.000.000)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(6.186.950.886)	12.638.090.544
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		18.207.776.901	5.573.253.577
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(27.123.054)	(3.567.220)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	11.993.702.961	18.207.776.901



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Đăng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") 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 2018, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 20.4).

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

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 371 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 391 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018, 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 2017: 51%).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND").

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

## 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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên liệu, vật liệu tồn kho và công cụ, dụng cụ với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v..) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng 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 Tập đoàn 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 hữu hình 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

**3.5 Tài sản cố định 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

Khi tài sản cố định vô 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 hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 18 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	1 - 5 năm
Quyền sử dụng đất và mặt biển	33 - 43 năm
Phần mềm máy tính	3 - 7 năm
Tài sản cố định vô hình khác	3 - 5 năm

**3.7 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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

**3.8 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

BỘ TÀI CHÍNH VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*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 góp vốn*

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 ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.11 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (công ty con của Công ty) trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

► **Quỹ đầu tư và phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của công ty.

► **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.14 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần 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:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ 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 Tập đoàn được xác lập.

#### 3.15 *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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 năm 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 hợp nhất.

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào 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 hoãn 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 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn 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 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
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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.

#### 3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 Tập đoàn (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 năm 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.

#### 3.17 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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	389.342.059	366.196.145
Tiền gửi ngân hàng	11.604.360.902	3.441.580.756
Các khoản tương đương tiền	-	14.400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.993.702.961</u></b>	<b><u>18.207.776.901</u></b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đường môn Đồng Dương	365.679.150	474.688.551
Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Á Đông Vido Tour	205.671.417	422.666.202
Các khoản phải thu khách hàng khác	2.433.285.601	3.014.012.389
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.004.636.168</u></b>	<b><u>3.911.367.142</u></b>

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Môi trường Quốc Huy	900.057.000	-
Công ty TNHH Ô tô Ngôi sao Việt Nam	480.000.000	-
Công ty TNHH MTV Trần Đức	-	1.445.176.359
Các khoản trả trước khác	1.244.923.793	1.778.864.866
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.624.980.793</u></b>	<b><u>3.224.041.225</u></b>

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi vay phải thu các bên liên quan	11.928.679.449	9.715.121.577
Chi phí chi trả hộ bên liên quan	3.400.806.476	2.468.734.716
Phải thu ngắn hạn khác	2.834.720.824	3.146.236.882
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.164.206.749</u></b>	<b><u>15.330.093.175</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.158.462.553)	(2.468.734.716)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	2.834.720.824	3.146.236.882
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	15.329.485.925	12.183.856.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Một đối tác doanh nghiệp	2.689.727.835	-	2.689.727.837	2.689.727.837
Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.716	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.158.462.553</b>	<b>-</b>	<b>5.158.462.553</b>	<b>2.689.727.837</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.766.208.485	-	5.695.285.730	-
Công cụ, dụng cụ	4.445.713.723	-	3.726.507.371	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.211.922.208</b>	<b>-</b>	<b>9.421.793.101</b>	<b>-</b>

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
<b>Ngắn hạn</b>				
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.201.125.590		1.611.172.618	
Chi phí sửa chữa tài sản	739.427.836		796.701.791	
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	225.551.512		327.555.956	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.166.104.938</b>		<b>2.735.430.365</b>	
<b>Dài hạn</b>				
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	9.279.708.396		2.825.341.024	
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.664.616.942		3.739.473.246	
Chi phí trả trước dài hạn khác	783.059.391		723.291.715	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.727.384.729</b>		<b>7.288.105.985</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	138.194.537.216	49.298.776.957	27.020.292.016	6.940.465.478	221.454.071.667
- Mua trong năm	-	2.233.792.226	8.525.955.293	-	10.759.747.519
- Đầu tư XDCB hoàn thành	11.216.962.645	-	-	-	11.216.962.645
- Giảm khác	(886.168.018)	(78.002.520)	-	-	(964.170.538)
Số cuối năm	148.525.331.843	51.454.566.663	35.546.247.309	6.940.465.478	242.466.611.293
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.884.325.748	16.605.831.567	8.195.082.177	1.875.466.818	28.560.706.310
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	65.068.917.985	28.465.000.263	12.400.269.694	4.381.246.286	110.315.434.228
- Khấu hao trong năm	8.505.145.485	4.283.882.017	2.549.928.002	1.026.721.512	16.365.677.016
- Giảm khác	(886.168.018)	(78.002.520)	-	-	(964.170.538)
Số cuối năm	72.687.895.452	32.670.879.760	14.950.197.696	5.407.967.798	125.716.940.706
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	73.125.619.231	20.833.776.694	14.620.022.322	2.559.219.192	111.138.637.439
Số cuối năm	75.837.436.391	18.783.686.903	20.596.049.613	1.532.497.680	116.749.670.587

Tài sản cố định hữu hình là khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay tại chân núi Bà Dú, xã Ninh Vân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa với giá trị còn lại là 75.837.436.391 VND đã được Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (công ty con của Tập đoàn) sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của công ty này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa như trình bày tại Thuyết minh số 19.2 và Thuyết minh số 19.3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất và mặt biển</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	301.589.683.022	3.741.716.654	95.691.587	305.427.091.263
Số cuối năm	301.589.683.022	3.741.716.654	95.691.587	305.427.091.263
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	1.000.786.517	95.691.587	1.096.478.104
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	62.445.990.844	2.567.032.323	95.691.587	65.108.714.754
- Hao mòn trong năm	7.723.683.884	391.561.452	-	8.115.245.336
Số cuối năm	70.169.674.728	2.958.593.775	95.691.587	73.223.960.090
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	239.143.692.178	1.174.684.331	-	240.318.376.509
Số cuối năm	231.420.008.294	783.122.879	-	232.203.131.173

Quyền sử dụng đất và mặt biển bao gồm diện tích 49,98 ha đất và 94,5 ha mặt biển tại đảo Ninh Vân, huyện Ninh Vân, tỉnh Khánh Hòa được sử dụng cho việc kinh doanh khu nghỉ Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (công ty con của Tập đoàn) theo các hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003 và số 24/2004 HĐ/TĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004. Toàn bộ khu đất và mặt biển là một quần thể không tách rời, cùng được sử dụng cho hoạt động của khu nghỉ. Đối với tiền thuê mặt biển, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải đã thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Tiền thuê đất được trả hàng năm.

Quyền tài sản phát sinh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 292538, số BĐ 292540 và số BĐ 292931 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 3 năm 2011 đã được Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của công ty này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa như trình bày tại Thuyết minh số 19.2 và Thuyết minh số 19.3.

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	1.036.935.000	1.036.935.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	231.086.332	5.091.115.517
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.268.021.332</b>	<b>6.128.050.517</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	61.475.403.849	62.512.879.162
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.2)	27.254.139.320	27.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 13.3)	<u>(19.624.461.292)</u>	<u>(19.624.461.292)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>69.105.081.877</u></b>	<b><u>70.142.557.190</u></b>

**13.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Tỷ lệ vốn năm giữ (%)</i>	<i>Tỷ lệ quyết biểu (%)</i>	<i>Tỷ lệ vốn năm giữ (%)</i>	<i>Tỷ lệ quyết biểu (%)</i>
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	40,21	40,21	40,21	40,21

Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp là một công ty trách nhiệm hữu hạn có 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.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, Tập đoàn đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp cho một cá nhân khác với giá phí chuyển nhượng là 78 tỷ VND. Theo đó, Tập đoàn đã nhận ứng trước từ cá nhân này theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp nêu trên với số tiền là 10 tỷ VND như trình bày tại Thuyết minh số 15.2. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các thủ tục cần thiết liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp vẫn chưa được hoàn tất.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp</i>	
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm	<u>63.930.000.000</u>
Số cuối năm	<u>63.930.000.000</u>
<b>Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	(1.417.120.838)
- Phần lỗ từ công ty liên kết	(165.953.603)
- Lãi chưa thực hiện từ giao dịch với công ty liên kết trong năm	<u>(871.521.710)</u>
Số cuối năm	<u>(2.454.596.151)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>62.512.879.162</u>
Số cuối năm	<u>61.475.403.849</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**13.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2018				Ngày 31 tháng 12 năm 2017			
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (i)	12,24	12,24	18.360.000.000	(18.360.000.000)	12,24	12,24	18.360.000.000	(18.360.000.000)
Công ty Cổ phần Hồng Hải (ii)	10,37	10,37	6.894.139.320	-	10,37	10,37	6.894.139.320	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (iii)	10,00	10,00	1.000.000.000	(1.000.000.000)	10,00	10,00	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần EMG (iv)	14,3	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)	14,3	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>27.254.139.320</b>	<b>(19.624.461.292)</b>			<b>27.254.139.320</b>	<b>(19.624.461.292)</b>

- (i) 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 0103025527 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.
- (ii) Công ty Cổ phần Hồng Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4200479404 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 100 tỷ VND. Công ty Cổ phần Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Vân Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, làng du lịch và dịch vụ ăn uống.
- (iii) Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ 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 Kỹ nghệ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco 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 Kỹ nghệ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

(iv) 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.

**13.3 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 năm	19.624.461.292	9.735.009.356
- Trích lập dự phòng trong năm	-	9.889.451.936
<b>Dự phòng cuối năm</b>	<b>19.624.461.292</b>	<b>19.624.461.292</b>

**14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		134.930.134.599
Số cuối năm		134.930.134.599
<b>Phân bổ lũy kế:</b>		
Số đầu năm		109.068.525.467
- Phân bổ trong năm		13.493.013.460
Số cuối năm		122.561.538.927
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		25.861.609.132
Số cuối năm		12.368.595.672

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả đối tượng khác	7.004.315.292	7.004.315.292	10.037.178.850	10.037.178.850
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.659.024.875	4.659.024.875	2.858.070.172	2.858.070.172
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.663.340.167</b>	<b>11.663.340.167</b>	<b>12.895.249.022</b>	<b>12.895.249.022</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC** (tiếp theo)

**15.2 Người mua trả tiền trước**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Khách cá nhân	11.224.394.658	6.110.017.360
Công ty lữ hành	2.273.663.206	2.178.176.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.498.057.864</b>	<b>8.288.193.696</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ông Đỗ Anh Tuấn (*)	10.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là khoản ứng trước của ông Đỗ Anh Tuấn theo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1.

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	831.867.103	10.851.975.589	(9.750.537.690)	1.933.305.002
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.770.575.071	15.514.659.117	(24.858.623.174)	2.426.611.014
Thuế thu nhập cá nhân	435.335.654	2.156.647.110	(1.921.239.508)	670.743.256
Thuế khác	121.078.905	2.020.157.257	(1.881.617.846)	259.618.316
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.158.856.733</b>	<b>30.543.439.073</b>	<b>(38.412.018.218)</b>	<b>5.290.277.588</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	4.608.933.391	4.016.078.948
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	1.224.620.488	2.847.900.320
Lãi vay phải trả	86.854.795	3.081.567.118
Chi phí phải trả khác	1.927.914.226	1.388.897.447
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.848.322.900</b>	<b>11.334.443.833</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả khác	3.239.389.509	7.318.364.885
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.608.933.391	4.016.078.948



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.832.117.266	1.945.191.132
Quỹ từ thiện	2.479.945.283	2.397.400.561
Các cá nhân (*)	-	11.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	<u>1.028.573.501</u>	<u>1.263.552.527</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.340.636.050</u></b>	<b><u>16.606.144.220</u></b>

(\*) Trong năm 2018, Tập đoàn đã thanh toán toàn bộ số dư công nợ phát sinh từ các biên bản thỏa thuận với Công ty TNHH Hai Dung về việc Tập đoàn đồng ý nhận một số nghĩa vụ nợ của Công ty TNHH Hai Dung phải trả các cá nhân này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY**

*Đơn vị tính: VND*

		<i>Số đầu năm</i>		<i>Thay đổi 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>
<b>Ngắn hạn</b>							
Vay các cá nhân	19.1	19.250.000.000	19.250.000.000	3.500.000.000	(18.808.096.618)	3.941.903.382	3.941.903.382
Vay ngân hàng	19.2	10.000.000.000	10.000.000.000	48.038.369.735	(51.317.230.528)	6.721.139.207	6.721.139.207
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả		-	-	5.226.375.837	(1.151.624.889)	4.074.750.948	4.074.750.948
		<b>29.250.000.000</b>	<b>29.250.000.000</b>	<b>56.764.745.572</b>	<b>(71.276.952.035)</b>	<b>14.737.793.537</b>	<b>14.737.793.537</b>
<b>Dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	19.3	-	-	15.413.257.567	(5.226.375.837)	10.186.881.730	10.186.881.730
		-	-	<b>15.413.257.567</b>	<b>(5.226.375.837)</b>	<b>10.186.881.730</b>	<b>10.186.881.730</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>29.250.000.000</b>	<b>29.250.000.000</b>	<b>72.178.003.139</b>	<b>(76.503.327.872)</b>	<b>24.924.675.267</b>	<b>24.924.675.267</b>

**19.1 Vay các cá nhân**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn với các cá nhân như sau:

<i>Đối tượng</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 Lê Mai	2.541.903.382	31 tháng 12 năm 2019. Lãi và gốc được trả một lần khi đáo hạn hợp đồng	11	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Bình	1.400.000.000	Từ tháng 2 đến tháng 3 năm 2019. Lãi và gốc được trả khi đáo hạn hợp đồng	11	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.941.903.382</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY (tiếp theo)**

**19.2 Vay ngắn hạn ngân hàng**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa	6.721.139.207	Thời hạn vay 3 tháng. Ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày 28 tháng 3 năm 2019. Lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng	7,6%	Tài sản cố định hữu hình là khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay tại chân núi Bà Dú, xã Ninh Vân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa và quyền tài sản phát sinh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 292538, số BĐ 292540 và số BĐ 292931 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 3 năm 2011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.721.139.207</b>			

**19.3 Vay dài hạn ngân hàng**

Chi tiết khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa	14.261.632.678	Thời hạn vay 48 tháng, đáo hạn ngày 25 tháng 6 năm 2022. Gốc và lãi vay được thanh toán vào ngày 25 hàng tháng.	8,5%	Tài sản cố định hữu hình là khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay tại chân núi Bà Dú, xã Ninh Vân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa và quyền tài sản phát sinh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 292538, số BĐ 292540 và số BĐ 292931 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 3 năm 2011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.261.632.678</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	4.074.750.948			
Vay dài hạn	10.186.881.730			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**20.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	Tổng nguồn vốn
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng cộng		
<b>Năm trước:</b>							
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(209.572.070.465)	720.152.526.379	147.256.788.963	867.409.315.342
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(23.030.000.000)	(23.030.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(153.000.000)	(153.000.000)	(147.000.000)	(300.000.000)
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	(560.772.130)	(560.772.130)
- (Lỗ)/lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	(479.437.925.009)	(479.437.925.009)	23.484.613.204	(455.953.311.805)
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>269.596.844</u>	<u>(689.162.995.474)</u>	<u>240.561.601.370</u>	<u>147.003.630.037</u>	<u>387.565.231.407</u>
<b>Năm nay:</b>							
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(689.162.995.474)	240.561.601.370	147.003.630.037	387.565.231.407
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(32.340.000.000)	(32.340.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.897.457.676	1.897.457.676	25.829.285.935	27.726.743.611
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>269.596.844</u>	<u>(687.265.537.798)</u>	<u>242.459.059.046</u>	<u>140.492.915.972</u>	<u>382.951.975.018</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.2 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 đông	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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>

**20.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối năm	905.000.000.000	905.000.000.000

**20.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đang ký phát hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
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	-	-	-	-
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 đồng/cổ phiếu (2017: 10.000 đồng/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>269.581.593.672</b>	<b>232.581.893.579</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	70.355.153.934	57.455.400.011
Doanh thu cung cấp dịch vụ	199.226.439.738	175.126.493.568
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(163.742.263)</b>	<b>(79.325.877)</b>
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(163.742.263)	(79.325.877)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>269.417.851.409</b>	<b>232.502.567.702</b>
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	70.355.153.934	57.455.400.011
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	199.062.697.475	175.047.167.691

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.621.173.230	1.475.597.109
Lãi chênh lệch tỷ giá	275.352.844	163.543.963
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.896.526.074</b>	<b>1.639.141.072</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	25.094.885.538	22.769.104.417
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	101.008.830.822	92.635.580.050
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.103.716.360</b>	<b>115.404.684.467</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	2.214.607.293	26.520.800.328
Lỗ từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	-	225.520.146.918
Lỗ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	27.957.521.943
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	9.889.451.936
Chi phí tài chính khác	640.851.219	1.196.710.748
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.855.458.512</b>	<b>291.084.631.873</b>

11/8/2018 DN HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ quản lý	16.809.281.376	14.413.033.248
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	10.722.378.332	10.310.498.399
Chi phí nhân công	3.474.758.520	578.100.883
Chi phí khác	362.617.982	193.051.560
	<b>31.369.036.210</b>	<b>25.494.684.090</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	21.844.825.746	19.938.691.440
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.364.664.738	16.803.876.752
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	13.493.013.460	13.493.013.460
Phí phục vụ chia cho nhân viên	12.827.036.894	11.068.369.516
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	2.689.727.837	2.468.734.716
Chi phí khấu hao	3.457.824	17.621.160
Lỗ từ chuyển nhượng công nợ phải thu về cho vay với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	-	245.959.383.017
Chi phí khác	1.365.996.294	1.328.913.685
	<b>69.588.722.793</b>	<b>311.078.603.746</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.957.759.003</b>	<b>336.573.287.836</b>

**25. THU NHẬP KHÁC, CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>825.142.731</b>	<b>72.791.649.554</b>
Tiền bảo hiểm bồi thường	715.419.507	-
Thu nhập từ việc miễn giảm nghĩa vụ nợ của Công ty TNHH Hai Dung	-	72.283.563.508
Thu nhập khác	109.723.224	508.086.046
<b>Chi phí khác</b>	<b>359.275.220</b>	<b>3.658.142.169</b>
Chi phí phạt chậm nộp thuế	350.869.144	-
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
Chi phí phạt chậm trả lãi	-	776.595.016
Chi phí khác	8.406.076	1.365.408.086
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>465.867.511</b>	<b>69.133.507.385</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.479.838.420	68.707.166.763
Chi phí nhân công	73.925.342.546	67.413.210.566
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	37.973.935.812	37.057.173.538
Chi phí nguyên vật liệu	31.264.016.472	28.850.338.458
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	2.689.727.837	2.468.734.716
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 khác	1.728.614.276	1.521.965.245
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>227.061.475.363</u></b>	<b><u>451.977.972.303</u></b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.514.659.117	12.643.573.989
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu của các năm trước	-	3.049.950.051
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.544.045.212)</u>	<u>386.011.303</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.970.613.905</u></b>	<b><u>16.079.535.343</u></b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**27.1 Chi phí thuế TNDN** (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận/(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 lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	41.697.357.516	(439.873.776.462)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và công ty con	8.339.471.503	(87.974.755.292)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	2.698.602.692	2.698.602.692
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	1.574.556.440	73.996.058.532
Chi phí lãi vay vốn hóa công ty liên kết	174.304.342	132.987.326
Các chi phí không được khấu trừ khác	1.150.488.207	1.667.446.475
Phân lỗ từ công ty liên kết	33.190.721	17.277.689
Lỗ hợp nhất do chuyển nhượng công ty con	-	25.044.633.249
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	3.049.950.051
Ảnh hưởng của việc đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tại ngày mua công ty con	-	1.930.056.514
Lỗ do thanh lý công ty liên kết	-	1.803.265.699
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí lãi vay được khấu trừ của công ty con	-	(6.285.987.592)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>13.970.613.905</b>	<b>16.079.535.343</b>

**27.2 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 Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của công ty con tại ngày mua	46.256.682.658	47.800.727.870	1.544.045.212	(386.011.303)
	<b>46.256.682.658</b>	<b>47.800.727.870</b>		
<b>Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>1.544.045.212</b>	<b>(386.011.303)</b>

**27.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận phải chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 683.477.526.379 VND (31 tháng 12 năm 2017: 675.604.744.178 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2018	Đơn vị tính: VND	
				Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2018
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
2018	2023	7.872.782.201	-	-	7.872.782.201
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>683.477.526.379</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>683.477.526.379</b>

(\*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn 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 Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Thu hồi gốc vay	-	500.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu phát sinh Cho vay	2.167.337.269 2.685.000.000	1.653.659.864 3.160.700.000
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ động và Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Trả gốc vay Miễn, giảm gốc vay và lãi vay	- -	450.000.000 18.145.844.722
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Miễn, giảm gốc vay và lãi vay Trả gốc vay	- -	23.193.039.003 15.000.000.000
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Miễn, giảm gốc vay và lãi vay	-	5.699.013.674
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	19.800.000.000 19.800.000.000	13.850.000.000 13.850.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	2.640.000.000 2.640.000.000	1.880.000.000 1.880.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	6.600.000.000 6.600.000.000	4.700.000.000 4.700.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	3.300.000.000 3.300.000.000	2.350.000.000 2.350.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Góp thêm vốn trong năm Chi phí thuê cầu cảng thiết bị Lãi vay phải thu	- 581.066.818 46.220.603	3.370.250.000 3.657.715.497 15.967.672
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh Thanh toán phí quản lý	16.054.355.978 14.444.974.885	14.046.073.392 13.926.690.204

NS: VII / HI / H / KH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Các nghiệp vụ mua hàng và thuê dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Như trình bày tại thuyết minh số 7, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi từ bên liên quan với số tiền là 2.468.734.716 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.468.734.716 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.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<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>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	24.516.700.000	21.831.700.000
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000
			<b>24.746.700.000</b>	<b>22.061.700.000</b>

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan như sau:

<i>Đối tượng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (*)	24.516.700.000	Từ tháng 6 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019	9-10%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Hồng Hải	230.000.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2019	14%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.746.700.000</b>			

(\*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp đã thanh toán toàn bộ khoản gốc vay nêu trên cho Công ty.

***Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)***

Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (*)	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	11.695.948.159	9.528.610.890
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.716	2.468.734.716
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	232.731.290	186.510.687
		Chi phí trả hộ	932.071.760	-
			<b>15.329.485.925</b>	<b>12.183.856.293</b>

(\*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp đã thanh toán toàn bộ khoản lãi vay nêu trên cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<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>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)</b>				
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	4.659.024.875	2.858.070.172
			<b>4.659.024.875</b>	<b>2.858.070.172</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Công ty Cổ phần Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí thuê cầu cảng, thiết bị	4.608.933.391	4.016.078.948
			<b>4.608.933.391</b>	<b>4.016.078.948</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	4.245.401.160	4.541.983.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.245.401.160</b>	<b>4.541.983.160</b>

**29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.897.457.676	(479.437.925.009)
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>1.897.457.676</b>	<b>(479.437.925.009)</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.500.000	90.500.000
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>90.500.000</b>	<b>90.500.000</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	(5.298)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21	(5.298)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất.

**30. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê 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	215.815.560
Từ 1 - 5 năm	35.969.260	251.784.820
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>251.784.820</b>	<b>467.600.380</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê đất phải trả trong tương lai của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, công ty con của Công ty, được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	24.946.220	20.072.116
Trên 1 – 5 năm	99.784.879	80.288.464
Trên 5 năm	647.851.881	405.847.032
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>772.582.980</b>	<b>506.207.612</b>

**31. 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 hợp nhất của Tập đoàn.



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019