

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Tầng 3, toà nhà Hoàng Gia, 180 Triệu Việt Vương, Hai Bà Trưng, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Quý III năm 2019

Hà nội, tháng 10 năm 2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 3
ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		167.635.698.891	69.508.827.183
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		13.502.803.731	11.993.702.961
111	1. Tiền		11.502.803.731	11.993.702.961
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		114.188.857.535	115.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	114.188.857.535	115.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		24.284.150.104	43.382.061.157
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	3.598.578.670	3.004.636.168
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	6.857.055.755	2.624.980.793
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	230.000.000	24.746.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	18.756.978.202	18.164.206.749
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	-5.158.462.524	-5.158.462.553
140	IV. Hàng tồn kho	9	11.864.051.628	10.211.922.208
141	1. Hàng tồn kho		11.864.051.628	10.211.922.208
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.795.835.894	3.806.140.857
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.004.493.279	2.166.104.938
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.791.342.615	1.640.035.919
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		366.406.709.858	446.421.885.370
220	I. Tài sản cố định		336.619.309.298	348.952.801.760
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	110.502.612.127	116.749.670.587
222	Nguyên giá		249.096.067.355	242.466.611.293
223	Giá trị khấu hao lũy kế		-138.593.455.228	125.716.940.706
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	226.116.697.171	232.203.131.173
228	Nguyên giá		305.427.091.263	305.427.091.263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-79.310.394.092	-73.223.960.090
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		9.809.945.215	1.268.021.332
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	9.809.945.215	1.268.021.332
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	14	7.629.678.028	69.105.081.877
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		0	61.475.403.849
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
260	IV. Tài sản dài hạn khác		12.347.777.317	27.095.980.401
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	10.098.941.740	14.727.384.729
269	2. Lợi thế thương mại	15	2.248.835.577	12.368.595.672
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		534.042.408.749	515.930.712.553

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 3
ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		114.475.870.339	132.978.737.535
310	I. Nợ ngắn hạn		55.501.999.514	66.535.173.147
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	12.613.104.572	11.663.340.167
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	6.945.219.670	13.498.057.864
313	3. Thuế và các khoản phải nộp	17	11.931.607.090	5.290.277.588
314	4. Phải trả người lao động		4.756.167.277	5.523.431.173
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	4.156.059.122	7.848.322.900
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	5.597.955.336	6.340.636.050
320	7. Vay ngắn hạn	20	8.162.525.394	14.737.793.537
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.339.361.053	1.633.313.868
330	II. Nợ dài hạn		58.973.870.826	66.443.564.388
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		0	10.000.000.000
338	2. Vay dài hạn	20	13.875.222.077	10.186.881.730
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	45.098.648.749	46.256.682.658
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		419.566.538.409	382.951.975.018
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	419.566.538.409	382.951.975.018
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		-659.052.325.770	-
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		-687.265.537.771	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		28.213.212.001	1.897.457.676
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		148.894.267.335	140.492.915.972
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		534.042.408.749	515.930.712.553







Nguyễn Thúy Liên
Người lập

Đào Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

Đơn vị tính: VND

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	23.1	73.053.415.646	73,452,524,260	223.825.007.616	217,395,276,069
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(33.608.079)	(30,385,386)	(106.033.851)	(146,935,810)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	73.019.807.567	73,422,138,874	223.718.973.765	217,248,340,259
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ	24	(34.030.961.782)	(32,994,695,194)	(101.292.765.251)	(94,319,463,989)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV		38.988.845.785	40,427,443,680	122.426.208.514	122,928,876,270
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	18.586.607.202	363,672,648	20.344.468.904	1,375,307,259
22	7. Chi phí tài chính	25	(680.876.941)	(228,648,614)	(1.646.614.962)	(1,441,296,411)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(553.096.143)	981,278,045	(1.348.184.157)	(106,494,593)
24	8. Phần lỗ từ công ty liên kết		0		(154.263.896)	(91,972,080)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(8.013.599.104)	(8,196,538,013)	(22.817.470.858)	(24,777,296,932)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(18.181.998.850)	(16,830,118,378)	(51.456.648.752)	(51,858,732,406)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.698.978.092	15,535,811,323	66.695.678.950	46,134,885,700
31	12. Thu nhập khác		340.739.243	2,050,185,680	2.080.548.029	2,786,584,470
32	13. Chi phí khác		(1.101.017.183)	(2,001,605,407)	(1.101.641.903)	(2,405,397,617)
40	14. Lợi nhuận khác		(760.277.940)	48,580,273	978.906.126	381,186,853
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		29.938.700.152	15,584,391,596	67.674.585.076	46,516,072,553
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(3.919.436.479)	(4,152,637,661)	(14.578.055.627)	(14,116,680,092)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		386.011.303	386,011,303	1.158.033.909	1,158,033,909
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		26.405.274.976	11,817,765,238	54.254.563.358	33,557,426,370
61	19. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		19.721.758.896	3,503,503,564	28.213.211.998	7,949,222,451
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.683.516.080	8,314,261,673	26.041.351.360	25,608,203,919



Nguyễn Thúy Liên
Người lập
Ngày 28 tháng 10 năm 2019



Đào Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ 3
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế		29.938.700.152	15.584.391.597
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	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)		9.823.738.431	8.536.118.806
3	Các khoản dự phòng			
4	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ			
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		35.739.783.022	956.260.908
6	Chi phí lãi vay			(981.278.045)
7	Các khoản điều chỉnh khác	(11.665.702.763)		
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		63.836.518.842	24.095.493.266
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(26.465.993.901)		(2.414.314.899)
10	Tăng hàng tồn kho	4.343.698.239		223.944.434
11	Giảm/(tăng) các khoản phải trả	(35.076.183.275)		(6.749.416.038)
12	Giảm chi phí trả trước	2.041.633.220		(5.630.425.135)
14	Tiền lãi vay đã trả	553.096.143		(1.867.678.114)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(3.500.000.000)		
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			90.518.176
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.732.769.268	7.748.121.690
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(7.813.590.816)		1.137.098.701
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	46.454.545		(172.629.895)
23	Tiền chi cho vay	(39.248.000.000)		
24	Tiền thu hồi cho vay			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	38.000.000.000		
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay			(2.211.780.398)
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(9.015.136.271)		(1.247.311.592)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ 3
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		63.591.137.550	20.954.127.104
34	Tiền trả nợ gốc vay		(62.536.161.963)	(16.663.132.922)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(2.940.000.000)	(13.720.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.885.024.413)	(9.429.005.818)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.167.391.416)	(2.928.195.720)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		18.670.195.147	11.595.358.285
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	13.502.803.731	8.667.162.565



Nguyễn Thúy Liên
Người lập

Đào Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 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 30 tháng 9 năm 2019, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 21.4).

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

Hoạt động chính trong kỳ 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 Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 381 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 371 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, 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 30 tháng 9 năm 2019, 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 2018: 51%).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

- ▶ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 bao gồm các báo cáo tài chính quý 3 của Công ty mẹ và công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019.

Các 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 giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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, công cụ, dụng cụ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 dự 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 giữa niên độ.

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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ khi phát sinh.

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 giữa niên độ.

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").

3.7 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	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	7 năm
Quyền sử dụng đất và mặt biển	45 năm
Phần mềm máy tính	3 - 7 năm
Tài sản cố định vô hình khác	7 năm

3.8 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 kỳ.

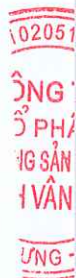
3.9 Chi phí trả trước

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 giữa niên độ 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.

3.10 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.

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 giữa niên độ. 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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.

3.11 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 giữa niên độ 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ 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 Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 giữa niên độ 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.14 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.

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 này 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 Tập đoàn.

▶ *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 giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.15 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 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.

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 Tập đoàn được xác lập.

3.16 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 niên độ 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 giữa niên độ.

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 Tập đoàn 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 khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giai đoạn 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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.

3.17 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 Công ty (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 kỳ.

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

3.18 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 chỉ 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, 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.

3.19 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 QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	435.263.473	389.342.059
Tiền gửi ngân hàng	11.067.540.258	11.604.360.902
Các khoản tương đương tiền (*)	2.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	13.502.803.731	11.993.702.961

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 5,2% đến 5,3%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6,3% đến 7,2%/năm.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đường mòn Đông Dương		365.679.150
Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Á Đông Vido Tour		205.671.417
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.541.644.989	2.433.285.601
IVIVU	844.167.500	
THOMAS COOK ASIA	599.930.982	
TUI Deutschland GmbH	612.835.199	
TỔNG CỘNG	3.598.578.670	3.004.636.168

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH Ô tô Ngôi sao Việt Nam		480.000.000
Trần Văn Tuấn	2.483.035.399	
Huyền Minh Vương	1.113.509.900	
Các khoản trả trước ngắn hạn khác	3.260.510.456	2.144.980.793
TỔNG CỘNG	6.857.055.755	2.624.980.793

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	13.151.619.464	11.928.679.449
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	5.158.462.553	3.400.806.476
Phải thu ngắn hạn khác	446.896.185	2.834.720.824
TỔNG CỘNG	18.756.978.202	18.164.206.749
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-5.158.462.524	-5.158.462.553

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.299.230.891	-	5.766.208.485	-
Công cụ, dụng cụ	4.564.820.737	-	4.445.713.723	-
TỔNG CỘNG	11.864.051.628	-	10.211.922.208	-

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	479.623.848	1.201.125.590
Chi phí sửa chữa tài sản	944.770.523	739.427.836
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	580.098.908	225.551.512
TỔNG CỘNG	2.004.493.279	2.166.104.938
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.741.403.298	4.664.616.942
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	378.531.346	9.279.708.396
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.979.007.096	783.059.391
TỔNG CỘNG	10.098.941.740	14.727.384.729

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	148.525.331.843	51.454.566.663	35.546.247.309	6.940.465.478	242.466.611.293
- Mua trong kỳ	0	442.000.000	8.827.998.491	100.646.364	9.370.644.855
- Đầu tư XDCB hoàn thành	9.451.247.623	-	0	0	9.451.247.623
- Giảm khác	-8.566.414.246	- 59.842.622	-3.566.179.548	0	-12.192.436.416
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	149.410.165.220	51.836.724.041	40.808.066.252	7.041.111.842	249.096.067.355
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	72.687.895.452	32.670.879.760	14.950.197.696	5.407.967.798	125.716.940.706
- Khấu hao trong kỳ	7.336.711.956	1.374.451.344	3.997.699.867	552.159.704	13.261.022.871
- Giảm khác	-324.665.727	-59.842.622			-384.508.349
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	79.699.941.681	33.985.488.482	18.947.897.563	5.960.127.502	138.593.455.228
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	75.837.436.391	18.783.686.903	20.596.049.613	1.532.497.680	116.749.670.587
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	69.710.223.539	17.851.235.559	21.860.168.689	1.080.984.340	110.502.612.127

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 69.710.223.539 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 20.1 và Thuyết minh số 20.2.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	301.589.683.022	3.837.408.241	305.427.091.263
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	301.589.683.022	3.837.408.241	305.427.091.263
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	1.096.478.104	1.096.478.104
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	70.169.674.728	3.054.285.362	73.223.960.090
- Hao mòn trong kỳ	5.790.169.545	296.264.457	6.086.434.002
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	75.959.844.273	3.350.549.819	79.310.394.092
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	231.420.008.294	783.122.879	232.203.131.173
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	225.629.838.749	486.858.422	226.116.697.171

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 dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay theo các hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TPĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003 và số 24/2004 HĐ/TPĐ 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 (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 20.1 và Thuyết minh số 20.2.



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	1.036.935.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	231.086.332
TỔNG CỘNG	1.268.021.332

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	61.475.403.849
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	27.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 14.3)	(19.624.461.292)
TỔNG CỘNG	69.105.081.877



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	0	0	40,21	40,21

Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp là một công ty trách nhiệm hữu hạn 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 Côn Bắp có trụ sở đặt tại Côn 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 Côn Bắp cho một cá nhân khác với giá phí chuyển nhượng là 78 tỷ VND. Theo đó tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã nhận được toàn bộ phân giá trị chuyển nhượng còn lại và đã hoàn tất việc chuyển nhượng phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp cho cá nhân nói trên.

13.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 9 năm 2019				Ngày 31 tháng 12 năm 2018			
	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	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	0,37	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	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	14,3	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)	14,3	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)
TỔNG CỘNG			27.254.139.320	(19.624.461.292)			27.254.139.320	(19.624.461.292)

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

- (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 Văn 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 Cầu 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 Cầu 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 Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.
- (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

Đơn vị tính: VND

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
19.624.461.292	19.624.461.292
19.624.461.292	19.624.461.292

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu kỳ

Trích lập dự phòng trong kỳ

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối kỳ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

Lợi thế thương mại từ
hợp nhất Công ty Cổ
phần Du lịch Hồng Hải

Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	134.930.134.599
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	134.930.134.599
Phân bổ lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	122.561.538.927
- Phân bổ trong kỳ	10.119.760.095
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	132.681.299.022
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	12.368.595.672
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	2.248.835.577

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả đối tượng khác	9.892.191.120	9.892.191.120	7.004.315.292	7.004.315.292
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.720.913.452	2.720.913.452	4.659.024.875	4.659.024.875
TỔNG CỘNG	12.613.104.572	12.613.104.572	11.663.340.167	11.663.340.167

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
	Khách cá nhân	5.949.156.545
Khác	996.063.125	2.273.663.206
TỔNG CỘNG	6.945.219.670	13.498.057.864

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Thuế giá trị gia tăng	1.217.164.715	1.933.305.002
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.219.226.725	2.426.611.014
Thuế thu nhập cá nhân	379.284.573	670.743.256
Thuế khác	115.931.076	259.618.316
TỔNG CỘNG	11.931.607.090	5.290.277.588

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng		4.608.933.391
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	252.316.217	1.224.620.488
Lãi vay phải trả		86.854.795
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.903.742.905	1.927.914.226
TỔNG CỘNG	4.156.059.122	7.848.322.900
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>4.156.059.122</i>	<i>3.239.389.509</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>		<i>4.608.933.391</i>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Quý từ thiện	2.213.148.066	2.479.945.283
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.207.949.579	2.832.117.266
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.176.857.691	1.028.573.501
TỔNG CỘNG	5.597.955.336	6.340.636.050

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay đối tượng khác	3.941.903.382	3.941.903.382	-3.941.903.382		0	0	
Vay ngắn hạn ngân hàng	20.1 6.721.139.207	6.721.139.207	58.981.244.849	-58.927.380.448	6.775.003.608	6.775.003.608	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	20.2 4.074.750.948	4.074.750.948	921.552.338	-3.608.781.515	1.387.521.771	1.387.521.771	
	14.737.793.537	14.737.793.537	59.902.797.187	-66.478.065.345	8.162.525.379	8.162.525.379	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	20.2 10.186.881.730	10.186.881.730	3.688.340.347		13.875.222.077	13.875.222.077	
	10.186.881.730	10.186.881.730	3.688.340.347		13.875.222.077	13.875.222.077	
TỔNG CỘNG	24.924.675.267	24.924.675.267	63.591.137.534	-66.478.065.345	22.037.747.456	22.037.747.456	
20. VỐN CHỦ SỞ HỮU							
20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu							Đơn vị tính: VND
	Phân vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ						
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗ lũy kế	Tổng cộng	Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	Tổng nguồn vốn
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019:	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	-687.265.537.798	242.459.059.046	140.492.915.972	382.951.975.018
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018							
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát						-2.940.000.000	-2.940.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	0	0	0	28.213.212.028	28.213.212.028	11.341.351.363	39.554.563.391
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	-659.052.325.743	270.672.271.101	148.894.267.335	419.566.538.409

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn cổ phần

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	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	-
TỔNG CỘNG	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	929.455.000.000	-

20.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000

20.4 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	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 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018
Tổng doanh thu	73.053.415.646	73.452.524.260
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</i>	<i>73.053.415.646</i>	<i>73.452.524.260</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-33.608.079	-30.385.386
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-33.608.079	-30.385.386
Doanh thu thuần	73.019.807.567	73.422.138.874

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, doanh thu khác	18.350.226.340	357.128.363
Lãi chênh lệch tỷ giá	236.380.862	6.544.285
TỔNG CỘNG	18.586.607.202	363.672.648

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã bán	34.030.961.782	32.994.695.194
TỔNG CỘNG	34.030.961.782	32.994.695.194

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018
Chi phí lãi vay	553.096.143	106.494.593
Lỗ chênh lệch tỷ giá	94.155.588	99.314.425
Chi phí tài chính khác	33.625.210	22.839.596
TỔNG CỘNG	680.876.941	228.648.614

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 3 năm 2019	Quý 3 năm 2018
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ quản lý	2.065.073.325	
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	1.507.392.489	1.432.128.215
Chi phí nhân công		1.813.560.917
Chi phí bán hàng khác	4.441.133.290	4.950.848.881
TỔNG CỘNG	8.013.599.104	8.196.538.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân công	6.298.763.270	9.706.991.560
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.044.259.278	1.891.884.330
Lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ	3.373.253.365	3.373.253.365
Phí phục vụ chia cho nhân viên		
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		
Chi phí khấu hao	864.456	864.456
Chi phí quản lý khác	7.464.858.481	1.857.124.667
TỔNG CỘNG	18.181.998.850	16.830.118.378

25. 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% lợi nhuận 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	
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 đã trả	11.060.527.366 11.060.527.366
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	1.474.736.982 1.474.736.982
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	3.686.842.455 3.686.842.455
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 đã trả	1.843.421.228 1.751.250.166
		Khấu trừ thuế TNCN	92.171.061
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	15.126.058.385 12.405.144.933
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Thuê mặt bằng, văn phòng và dịch vụ đi kèm	10.831.066.014

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

Tập đoàn cho vay bên liên quan theo lãi suất thỏa thuận trong kỳ và không có tài sản đảm bảo. Số dư các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ khoản cho vay, tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Như trình bày tại Thuyết minh số 8, tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn đã trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi từ bên liên quan với số tiền là 2.468.734.718 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.468.734.718 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn		- 24.516.700.000
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000
			230.000.000	24.746.700.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu		- 11.695.948.159
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.718	2.468.734.716
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu Thu hộ chi hộ	248.698.962 1.160.828.934	232.731.290 932.071.760
			3.878.262.614	15.329.485.925
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	1.060.534.602	4.659.024.875
			1.060.534.602	4.659.024.875
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí thuê cầu cảng, thiết bị	4.608.933.391	4.608.933.391
			4.608.933.391	4.608.933.391



Nguyễn Thúy Liên
Người lập

Đào Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2019