

Số: 20/2020/NVB-CBTT
V/v: Công bố Báo cáo thường niên
năm 2019.

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP. HỒ 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: 04. 39264950 Fax: 04. 39264952
- Người thực hiện công bố thông tin: **Ngô Thị Thanh Hải**
- Địa chỉ liên hệ: tầng 4, 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 Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay công bố Báo cáo thường niên năm 2019.

Thông tin này được đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: <http://www.ninhvanbay.vn> vào ngày 16/4/2020.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng cảm ơn./.

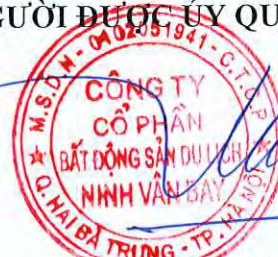
Tài liệu kèm theo:

- Báo cáo thường niên năm 2019.
- BCTC kiểm toán Công ty mẹ và hợp nhất năm 2019.

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 2019



Hà Nội, tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

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

Năm 2019

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 15 ngày 20/12/2019
- 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.

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 cấu trúc 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 và hoàn tất việc chuyển giao phần vốn góp này trong năm 2019.

Năm 2019, Công ty duy trì các hoạt động hợp tác để tìm kiếm cơ hội đầu tư để chuẩn bị cho các kế hoạch phát triển trong tương lai trong điều kiện nguồn huy động vốn đầu tư còn hạn chế.

Các giải thưởng và chứng nhận quan trọng trong năm 2019:

Tổ chức/Tạp chí trao giải, xếp hạng	Tên tiếng Anh các Giải thưởng, Danh hiệu	Tên tiếng Việt các Giải thưởng, Danh hiệu
KHU NGHỈ MÁT SIX SENSES NINH VAN BAY:		
Travel + Leisure USA	Six Senses Hotels Resorts Spas recognized as Number 1 Hotel Brand	Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay được công nhận là Thương hiệu khách sạn số 1
TripAdvisor	Travellers' Choice Award 2019 - Top 25 Luxury Hotels in Vietnam	Top 25 Khách sạn sang trọng ở Việt Nam

Five Star Travel Kids Magazine (Australia)	Top 3 Resorts in Vietnam for family holidays	Top 3 Khu nghỉ dưỡng ở Việt Nam dành cho các kỳ nghỉ gia đình
--	--	---

1.2 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

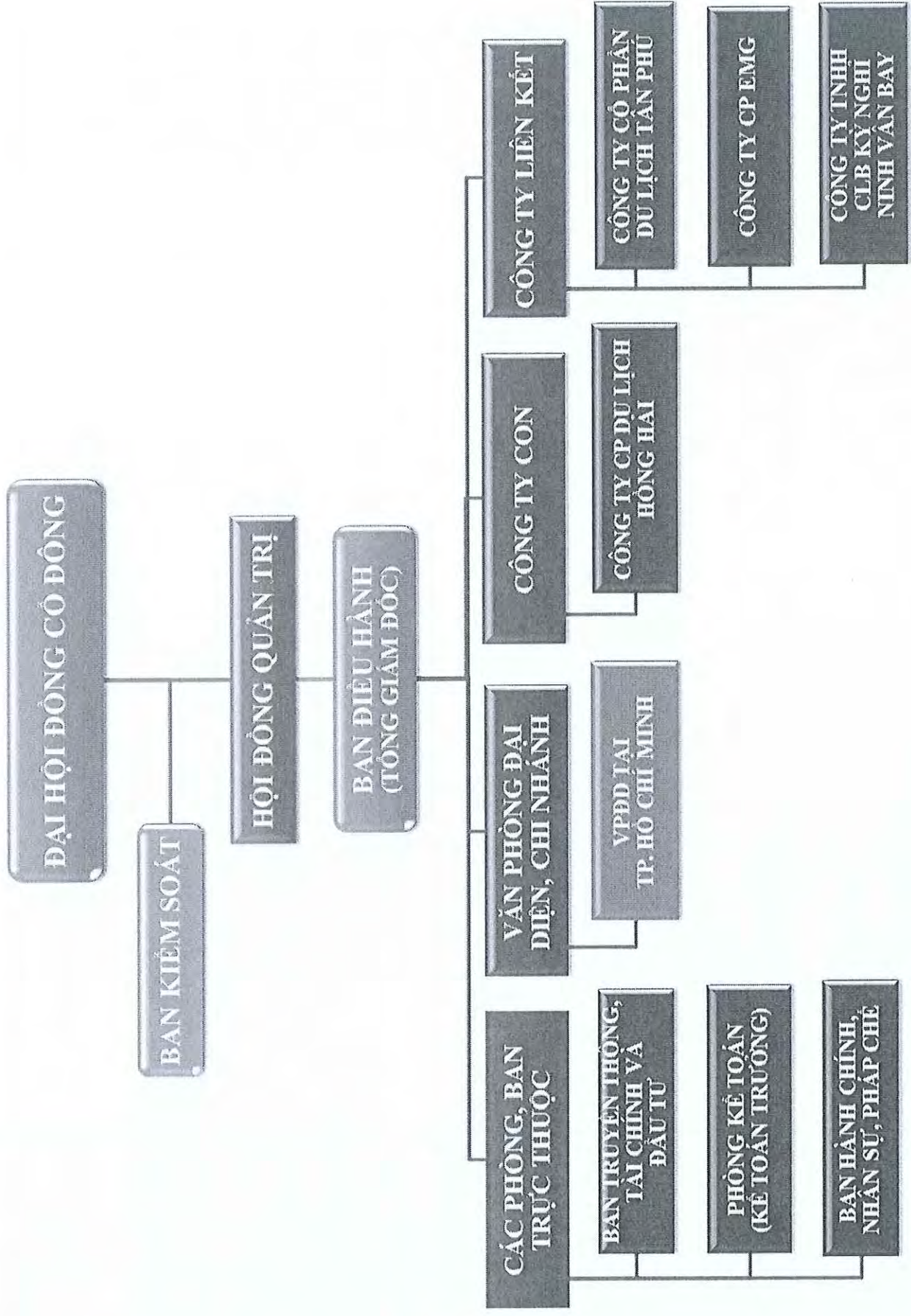
Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng. Hiện nay, Công ty đang khai thác và vận hành hiệu quả Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Van Bay (tại TP. Nha Trang, Khánh Hòa) đạt chuẩn trên 5 sao với thiết kế kiến trúc độc đáo, gắn kết môi trường và thân thiện với thiên nhiên, đội ngũ nhân viên 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.

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.

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

141
Y
N
ULI
JAY



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 nghỉ mát 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 Công ty Sarppasamphat Limited có trụ sở tại Thái Lan (sau này chuyển đổi sang Công ty Sustainable Luxury Mauritius Limited) trong việc điều hành khai thác Khu nghỉ với thương hiệu hàng đầu thế giới Six Senses Hotels Resorts Spas. Khu nghỉ đã đi vào hoạt động từ năm 2005 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.

Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú

Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở chính tại: Thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình có vốn điều lệ là 331 tỷ đồng, hiện là Công ty liên kết do Ninh Vân Bay sở hữu 5,55% 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 với Khu nghỉ dưỡng Emeralda Ninh Bình.

Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay

Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay kinh doanh chính trong lĩnh vực cung cấp sản phẩm thể nghỉ dưỡng và các dịch vụ quảng bá du lịch, có vốn điều lệ 10 tỷ đồng, hiện Công ty đang 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 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 này.

4. Định hướng phát triển

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay hướng tầm 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 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.
- 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 cùng với đó là áp lực cạnh tranh giữa các đơn vị kinh doanh cùng lĩnh vực trong nước 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.
- 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; đồng thời tác động lớn từ các yếu tố bệnh dịch có phạm vi rộng trong nước hoặc trên toàn thế giới đã làm giảm mạnh nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng trong nước và các thị trường thế mạnh tại các quốc gia châu Âu, châu Á v.v...

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

2.1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2019, Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đạt doanh thu trên 43 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 34.9 tỷ đồng. Số liệu này tại kết quả kinh doanh hợp nhất lần lượt là trên 277 tỷ đồng và trên 54 tỷ đồng. So với năm 2018, kết quả kinh doanh năm 2019 của Công ty tăng 21% về doanh thu và tăng 51% lợi nhuận sau thuế.

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

Một số chỉ tiêu chính trong kết quả kinh doanh của Công ty năm 2019 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 2019 kèm theo):

2.1.1. Kết quả kinh doanh Công ty mẹ

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh năm 2019	Kết quả kinh doanh năm 2018	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Doanh thu hoạt động tài chính	43.364.105.363	35.843.335.411	21
2	Lợi nhuận trước thuế	34.919.700.021	23.097.489.964	51
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	34.919.700.021	23.097.489.964	51

2.1.2. Kết quả kinh doanh hợp nhất:

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh năm 2019	Kết quả kinh doanh năm 2018	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Doanh thu thuần hợp nhất	277.815.543.871	269.417.851.409	3,2
2	Lợi nhuận gộp hợp nhất	145.601.984.018	143.314.135.049	1,6
3	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	68.001.013.144	41.697.357.516	63
4	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	54.451.385.982	27.726.743.611	96,4

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	Phó Tổng giám đốc	1973	0
3	Nguyễn Thúy Liên	Kế toán trưởng	1983	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, Emeraldalda 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. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Hồng Hải
 3. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Khuyến nông Phú Quốc.

Phó Tổng giám đốc - 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.

Kế toán trưởng - Bà Nguyễn Thúy Liên:

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Ngân hàng
- Kinh nghiệm công tác: Bà Liên có kinh nghiệm trên 15 năm trong lĩnh vực tài chính, kế toán của các doanh nghiệp uy tín trong nước.

2.2.2. Những thay đổi của Ban điều hành trong năm 2019:

- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với bà Ngô Thị Thanh Hải từ ngày 28/9/2019.
- Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Ngô Thị Thanh Hải từ ngày 05/7/2019.
- Bà Nguyễn Thúy Liên giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty trong thời gian từ ngày 05/7/2019 - 28/9/2019 và từ ngày 27/12/2019 đến nay.
- Ông Đào Minh Tuấn giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty từ ngày 28/9/2019 đến ngày 27/12/2019.

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 dự án của Công ty

2.3.1. Các khoản đầu tư lớn trong năm 2019: (Không có)

2.3.2. Dự án của Công ty:

Công ty hiện đang khai thác và vận hành Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Van Bay. Dự án do Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - một Công ty con của Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay là chủ đầu tư xây dựng từ năm 2002, đã hoàn thành và đi vào hoạt động từ năm 2005. Khu nghỉ với diện tích 55 ha đất thuê ngoài đảo, 95 ha mặt nước biển tại khu vực Bãi Lớn và Bãi Nhỏ, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hoà, cách thành phố Nha Trang 8 km. Đây là 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. Khu nghỉ đang hoạt động với 62 biệt thự cao cấp được

thiết kế theo kiến trúc hiện đại, tiện nghi nhưng vẫn mang đậm dấu ấn văn hóa Việt và hài hòa, gắn kết với thiên nhiên với việc sử dụng vật liệu thân thiện môi trường như gỗ, lá dừa, tre, tầm vông...

Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay hiện đang được quản lý, điều hành bởi Công ty Sustainable Luxury Mauritius Limited với thương hiệu nổi tiếng Six Senses Hotels Resorts Spas.

Năm 2019, khu nghỉ mát đã đón 37.659 lượt khách, với mức lợi nhuận sau thuế trong năm đạt trên 63 tỷ 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 2019	Năm 2018	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
Tổng giá trị tài sản	624.566.510.716	515.930.712.553	21
Doanh thu thuần	277.815.543.871	269.417.851.409	3.2
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	145.601.984.018	143.314.135.049	1.6
Lợi nhuận khác	882.528.176	465.867.511	89.4
Lợi nhuận trước thuế	68.001.013.144	41.697.357.516	63
Lợi nhuận sau thuế	54.451.385.982	27.726.743.611	96.4

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2019	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	1.60	1.04	
- Hệ số thanh toán nhanh: $\frac{\text{Tài sản ngắn hạn} - \text{Hàng tồn kho}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$	1.54	0.89	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</i>			

- Hệ số nợ/Tổng tài sản	0.34	0.26	
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0.51	0.35	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:			
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	12,88	12,88	
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.44	0.52	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:			
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0.20	0.10	
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0.13	0.07	
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.09	0.05	
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0.52	0.53	

2.6. Cơ cấu cổ đông, tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu năm 2019:

a) Cổ phần:

Tổng số vốn cổ phần đã phát hành của Công ty không thay đổi trong năm 2019 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 2019 (kèm theo).

b) Cơ cấu cổ đông¹:

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	29.741.310	33%	17.145.870	18,95%	46.887.180	51,81%
	- Cá nhân	29.741.310	33%	0	0%	0	0%
	- Tổ chức	0	0%	17.145.870	18,95%	17.145.870	18,95%
3	Cổ đông khác:	43.513.280	48%	99.540	0,11%	43.612.820	48,19%
	- Cá nhân	38.991.220	43,08%	61.160	0,07%	39.052.380	43,15%
	- Tổ chức	4.522.060	5,00%	38.380	0,04%	4.560.440	5,04%
	TỔNG CỘNG	73.254.590	80,94%	17.245.410	19,06%	90.500.000	100%

¹ Theo Danh sách cổ đông tại ngày 17/10/2019.

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 Khu nghỉ mát Six Senses Ninh Van Bay (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%.

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 95% 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 thực hiện đầy đủ các chính sách bảo hiểm cho người lao động theo quy định của pháp luật và thực hiện mua bảo hiểm tai nạn 24/24 cho người lao động; Công đoàn cơ sở luôn quan tâm đến đời sống nhân viên, thăm hỏi kịp thời nhân viên và gia đình, tổ chức các hoạt động vui chơi, giải trí (tham quan, thi đấu thể thao, văn nghệ...) vào các dịp lễ, Tết v.v...

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 1.100 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 2019, Công ty CP Du lịch Hồng Hải đã ủng hộ trao học bổng; xây dựng nhà vệ sinh, xây dựng, lắp đặt các trang thiết bị cho nhiều trường học ở địa phương; hỗ trợ chi phí phẫu thuật cho trẻ em hở hàm ếch của Quỹ “Run To Give”; hỗ trợ gia đình nhân viên có hoàn cảnh khó khăn 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 2019

Trong năm 2019, doanh thu thuần hợp nhất của công ty đạt trên 277,8 tỷ đồng tăng 3,2% so với năm 2018; lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất đạt trên 54 tỷ đồng tăng 96,4% so với năm 2018.

Hiệu quả kinh doanh chính của Công ty đến từ hoạt động kinh doanh của Khu mát 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 Công ty Sarppasamphat Limited có trụ sở tại Thái Lan (sau này chuyển đổi sang Công ty Sustainable Luxury Mauritius Limited). Dự án này đã và đang tiếp tục duy trì là một trong những khu nghỉ dưỡng cao cấp hàng đầu của Việt Nam. Khu nghỉ Six Senses Ninh Van Bay tiếp tục nhận được nhiều giải thưởng và kết quả bầu chọn cao từ các tạp chí, tổ chức uy tín về du lịch trên thế giới và trong nước đã khẳng định chất lượng, đẳng cấp của khu nghỉ tại thị trường Việt Nam và khu vực.

Năm 2019, khu nghỉ mát này đã đón tiếp 37.659 lượt khách, với mức lợi nhuận sau thuế trong năm đạt trên 63 tỷ đồng; Tỷ lệ sử dụng phòng cao nhất trong năm đạt 100% và tỷ lệ đặt phòng trung bình năm đạt 61.2%.

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, tại ngày 31/12/2019:

- Tổng tài sản của Công ty : 624.566.510.716 đồng
- Vốn chủ sở hữu : 414.863.361.000 đồng

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. Theo số liệu hợp nhất tại ngày 31/12/2019, tình hình nợ phải trả của Công ty như sau:

- Nợ phải trả ngắn hạn của Công ty khoảng 156,66 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là nợ vay ngắn hạn ngân hàng giá trị 105,12 tỷ đồng. Khoản nợ vay ngắn hạn ngân hàng chính là khoản vay đối trừ tiền gửi hiện đang gửi tại ngân hàng trong thời hạn dưới 1 năm với tổng số dư trên 97.53 tỷ đồng.

- Nợ phải trả dài hạn của Công ty là trên 53 tỷ đồng.
- Hệ số nợ trên tổng tài sản là 0.34 và trên vốn chủ sở hữu là 0,51.

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 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. Phương hướng phát triển trong tương lai

Trước bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế trong nước và quốc tế, để bảo đảm định hướng phát triển của Công ty, 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 95% 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 2019, hoạt động kinh doanh của Công ty tương đối ổn định và tăng trưởng do Công ty đã hoàn tất quá trình tái cấu trúc tài chính, thu được khoản chênh lệch tăng do chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp và tăng doanh thu tài chính do thu được khoản lãi từ tiền gửi tiết kiệm. Tuy nhiên, Công ty vẫn trong giai đoạn tìm kiếm các cơ hội hợp tác phát triển dự án, huy động vốn đầu tư để tăng cường tiềm lực tài chính nên trong ngắn hạn hoạt động của Công ty chưa có biến chuyển mạnh.

Bên cạnh đó, 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 thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và điều hành các hoạt động và công tác quản lý nói chung của Công ty luôn ổn định, kịp thời triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

Ban Tổng giám đốc đã 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.

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 đầu tư phát triển dự án bất động sản nghỉ dưỡng mới phù hợp với mục tiêu và định hướng phát triển bền vững của Công ty.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

5.1. Hội đồng quản trị

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

Năm 2019, Công ty có các thay đổi về nhân sự của Hội đồng quản trị như sau:

Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24/4/2019 đã bầu bổ sung 03 thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2017 - 2022 gồm các ông có tên sau:

1. Ông Ikhwan Primanda
2. Ông Nguyễn Hoàng Giang
3. Ông Phạm Thành Thái Lĩnh

Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 12/11/2019 đã thông qua việc kết thúc nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị 2017 - 2022 và bầu Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới (bắt đầu từ ngày 12/11/2019 - 11/11/2024) gồm 05 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	Phạm Thành Thái Lĩnh	Chủ tịch	0	3	Thành viên điều hành
2	Hoàng Anh Dũng	Thành viên	51.42 (0,05%)	2	Thành viên điều hành
3	Hồ Việt Hà	Thành viên	0	2	Thành viên độc lập

4	Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên	0	3	Thành viên độc lập
5	Ikhwan Primanda	Thành viên	0	0	Thành viên không điều hành

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty cũng đã quyết định miễn nhiệm và bầu vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị như sau:

- Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 đối với ông Lê Xuân Hải từ ngày 05/7/2019.
- Bầu bà Ngô Thị Thanh Hải giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 từ ngày 05/7/2019 và miễn nhiệm từ ngày 28/9/2019.
- Bầu ông Phạm Thành Thái Lĩnh giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2017 - 2022 từ ngày 28/9/2019 đến ngày 11/11/2019 do Đại hội đồng cổ đông thông qua việc kết thúc nhiệm kỳ trước hạn.
- Bầu ông Phạm Thành Thái Lĩnh giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2019 - 2024 từ ngày 12/11/2019.

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 2019, Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2017 - 2022 đã tiến hành 03 cuộc họp trực tiếp, 04 cuộc họp thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản và Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2019 - 2024 đã tiến hành 01 cuộc họp trực tiếp, 01 cuộc họp thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Thông tin về các cuộc họp Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2017 - 2022 và nhiệm kỳ 2019 - 2024 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
I CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2019 - 2024						
1	Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 28/9/2019)	24/4/2019	02/02		
2	Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên HĐQT	26/4/2017	02/02		
3	Ông Hồ Việt Hà	Thành viên HĐQT	24/4/2019	02/02		

4	Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên HĐQT	24/4/2019	02/02		
5	Ông Ikhwan Primanda	Thành viên HĐQT	24/4/2019	02/02		
II CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2017 - 2022						
1	Bà Ngô Thị Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 05/7 - 28/9/2019)	Từ ngày 26/4/2017 Đến ngày 12/11/2019	07/07	100%	
2	Bà Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch	Từ ngày 26/4/2017 Đến ngày 12/11/2019	07/07	100%	Ủy quyền cho ông Lê Xuân Hải tham dự cuộc họp ngày 23/4/2019
3	Ông Lê Xuân Hải	Thành viên (được miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 05/7/2019)	Từ ngày 26/4/2017 Đến ngày 12/11/2019	07/07	100%	Ủy quyền cho bà Ngô Thị Thanh Hải tham dự cuộc họp ngày 27/9/2019
4	Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên	Từ ngày 26/4/2017 Đến ngày 12/11/2019	07/07	100%	
5	Ông Richard Vincent Daguise	Thành viên	Từ ngày 26/4/2017 Đến ngày 12/11/2019	07/07	100%	Ủy quyền cho ông Ikhwan Primanda tham dự cuộc họp ngày 27/9 và ngày 04/7/2019
6	Ông Yoshep Anastasius Didik Cahyanto	Thành viên	Từ ngày 26/4/2017 Đến ngày 12/11/2019	07/07	100%	
7	Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên	Từ ngày 24/4/2019 Đến ngày 12/11/2019	04/07	57%	03 cuộc họp trước khi được bầu thành viên HĐQT (ngày 24/4/2019)
8	Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Thành viên	Từ ngày 24/4/2019 Đến ngày 12/11/2019	04/07	57%	03 cuộc họp trước khi được bầu thành viên HĐQT (ngày 24/4/2019)

9	Ông Ikhwan Primanda	Thành viên	Từ ngày 24/4/2019 Đến ngày 12/11/2019	04/07	57%	03 cuộc họp trước khi được bầu thành viên HĐQT (ngày 24/4/2019)
---	---------------------	------------	--	-------	-----	---

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2019 gồm:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1.	01/2019/NQ-HĐQT	12/3/2019	Về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
2.	02/2019/NQ-HĐQT	12/4/2019	Thông qua các tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
3.	03/2019/NQ-HĐQT	23/4/2019	Thông qua Danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2017 - 2022 và Bầu Ban kiểm soát nhiệm kỳ mới, 2019 - 2024
4.	04/2019/NQ-HĐQT	04/7/2019	Lựa chọn đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính của Công ty năm 2019
5.	05/2019/NQ-HĐQT	04/7/2019	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị đối với ông Lê Xuân Hải
6.	06/2019/NQ-HĐQT	04/7/2019	Bầu chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị đối với bà Ngô Thị Thanh Hải
7.	07/2019/NQ-HĐQT	04/7/2019	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Ngô Thị Thanh Hải
8.	08/2019/NQ-HĐQT	04/7/2019	Bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Thúy Liên
9.	09/2019/NQ-HĐQT	04/7/2019	Bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính và Đầu tư đối với bà Ngô Thị Thanh Hải
10.	10/2019/NQ-HĐQT	04/7/2019	Quyết định mức lương đối với vị trí Kế toán trưởng Công ty của bà Nguyễn Thúy Liên
11.	11/2019/NQ-HĐQT	04/7/2019	Quyết định mức lương đối với vị trí Giám đốc Tài chính và Đầu tư của bà Ngô Thị Thanh Hải
12.	12/2019/NQ-HĐQT	04/7/2019	Thông qua việc ký kết hợp đồng lao động đối với bà Nguyễn Thúy Liên
13.	13/2019/NQ-HĐQT	04/7/2019	Thông qua việc ký kết hợp đồng lao động đối với bà Ngô Thị Thanh Hải
14.	14/2019/NQ-HĐQT	27/9/2019	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị đối với bà Ngô Thị Thanh Hải
15.	15/2019/NQ-HĐQT	27/9/2019	Bầu ông Phạm Thành Thái Lĩnh giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
16.	16/2019/NQ-HĐQT	27/9/2019	Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Quản lý và Vận hành Dự án đối với bà Lê Thị Thu Hà
17.	17/2019/NQ-HĐQT	27/9/2019	Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Chiến lược và Kinh doanh đối với ông Lê Xuân Hải
18.	18/2019/NQ-HĐQT	27/9/2019	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Thúy Liên
19.	19/2019/NQ-HĐQT	27/9/2019	Bổ nhiệm bà Ngô Thị Thanh Hải giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc
20.	20/2019/NQ-HĐQT	27/9/2019	Bổ nhiệm ông Đào Minh Tuấn giữ chức vụ Kế toán trưởng
21.	21/2019/NQ-HĐQT	27/9/2019	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường
22.	22/2019/NQ-HĐQT	02/10/2019	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ Nhất năm 2019
23.	23/2019/NQ-HĐQT	25/10/2019	Đề cử ứng viên bầu thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Du lịch Hồng Hải
24.	24/2019/NQ-HĐQT	25/10/2019	Sửa đổi, bổ sung Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ Nhất năm 2019
25.	25/2019/NQ-HĐQT	12/11/2019	Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách của Công ty
26.	26/2019/NQ-HĐQT	12/11/2019	Quyết định mức lương chuyên trách của ông Phạm Thành Thái Lĩnh
27.	27/2019/NQ-HĐQT	12/11/2019	Ủy quyền cho Người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện các nghĩa vụ, quyền hạn của Hội đồng quản trị
28.	28/2019/NQ-HĐQT	12/11/2019	Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty
29.	29/2019/NQ-HĐQT	12/11/2019	Cử người đại diện theo ủy quyền tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
30.	30/2019/NQ-HĐQT	27/12/2019	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với ông Đào Minh Tuấn
31.	31/2019/NQ-HĐQT	27/12/2019	Bổ nhiệm bà Nguyễn Thúy Liên giữ chức vụ Kế toán trưởng

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 tiến 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, đầu tư, 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 hoặc trực tiếp tham gia trao đổi làm việc 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.

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 đã kết thúc nhiệm kỳ trong năm và Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24/4/2019 đã bầu Ban kiểm soát nhiệm kỳ mới 2019 - 2024 gồm 03 thành viên:

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Ngô Thị Trúc Mai	Trưởng ban	24/4/2019	02	100%	

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
2	Ông Dedy Rifdy Ramsey	Thành viên	24/4/2019	01	50%	Bận công tác
3	Bà Đào Thị Hải Yến	Thành viên	24/4/2019	02	100%	

5.2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2014 - 2019 đã kiến nghị để Đại hội đồng cổ đông quyết định danh sách các Công ty kiểm toán và ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn Công ty kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong năm 2019. Theo đó, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và Công ty này đã ký Hợp đồng thực hiện kiểm toán với Công ty cho năm tài chính 2019. Đồng thời, Ban kiểm soát cũng đã giám sát quá trình chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 và các cuộc họp Hội đồng quản trị và hoạt động của điều hành của Ban Tổng giám đốc trong thời gian nhiệm kỳ của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 - 2024 đã giám sát quá trình chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ Nhất năm 2019 và các cuộc họp Hội đồng quản trị và hoạt động của điều hành của Ban Tổng giám đốc kể từ khi Ban kiểm soát được bầu.

Ban kiểm soát Công ty thực hiện việc giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và cổ đông, thực hiện thẩm tra các báo cáo tài chính trong năm, giám sát hoạt động công bố thông tin định kỳ, bất thường của Công ty theo chức năng, nhiệm vụ được pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

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 2019 đã quyết định tổng thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty không tiến hành chi trả thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trong năm.

5.3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ trong năm 2019: (Không có)

5.3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

ST T	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty (tại thời điểm thực hiện giao dịch)	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT thông qua	Số lượng, tỷ lệ năm giữ cổ phiếu sau khi giao dịch	Ghi chú
------	---------------------	---	-------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	--	--	---------

1	Nguyễn Thúy Liên	Kế toán trưởng			Ký kết Hợp đồng lao động với Công ty vào ngày 05/7/2019	Nghị quyết số 12/2019/NQ-HĐQT ngày 04/7/2019	0	
2	Ngô Thị Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT, Giám đốc Tài chính và Đầu tư			Ký kết Hợp đồng lao động với Công ty vào ngày 05/7/2019	Nghị quyết số 13/2019/NQ-HĐQT ngày 04/7/2019	0	

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 mà cụ thể là Chủ tịch Hội đồng quản trị điều hành chỉ đạo trực tiếp, sâu sát.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2019

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 2019, 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.

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 2019, 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

241
 Y
 N
 JUL
 BAY

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 2019: (Toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty mẹ năm 2019 được đăng tải trên website của Công ty theo địa chỉ: www.ninhvanbay.vn và gửi kèm theo Báo cáo này).

Hà Nội, ngày **15** tháng 4 năm 2020

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Phạm Thanh Thái Lĩnh



**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 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 2019



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 40

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 15 ngày 20 tháng 12 năm 2019.

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 Phạm Thành Thái Lĩnh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2019
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Bà Ngô Thị Thanh Hải	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 5 tháng 7 năm 2019
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2019
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 5 tháng 7 năm 2019
Bà Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019
Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2019
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Ikhwan Primanda	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Hồ Việt Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019
Ông Richard Vicent Daguisse	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019
Ông Yoshep Anastasius Didik Cahyanto	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Ngô Thị Trúc Mai	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Bà Đào Thị Hải Yến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Dedy Rifdy Ramsey	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Phạm Đức Long	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Xuân Thường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Raditya Putra	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019

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	
Bà Ngô Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2019

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 2019.

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 2019, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60861236/21042683-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 16 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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

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 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 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.

ST
W
VI
N
IA
KIẾ

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 2019, 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



Lê Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3069-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		251.098.026.924	69.508.827.183
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	19.754.663.414	11.993.702.961
111	1. Tiền		14.730.237.967	11.993.702.961
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.024.425.447	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		97.846.098.631	115.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	97.846.098.631	115.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		118.890.459.341	43.382.061.157
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	2.183.173.331	3.004.636.168
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.402.571.595	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	120.233.176.968	18.164.206.749
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(5.158.462.553)	(5.158.462.553)
140	IV. Hàng tồn kho		10.312.372.770	10.211.922.208
141	1. Hàng tồn kho	9	10.312.372.770	10.211.922.208
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.294.432.768	3.806.140.857
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.347.393.123	2.166.104.938
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.947.039.645	1.640.035.919
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		373.468.483.792	446.421.885.370
220	I. Tài sản cố định		353.043.210.919	348.952.801.760
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	128.955.325.082	116.749.670.587
222	Nguyên giá		272.032.655.509	242.466.611.293
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(143.077.330.427)	(125.716.940.706)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	224.087.885.837	232.203.131.173
228	Nguyên giá		305.427.091.263	305.427.091.263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(81.339.205.426)	(73.223.960.090)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		1.268.021.332	1.268.021.332
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.268.021.332	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		-	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		11.527.573.513	27.095.980.401
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	11.527.573.513	14.727.384.729
269	2. Lợi thế thương mại	15	-	12.368.595.672
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		624.566.510.716	515.930.712.553

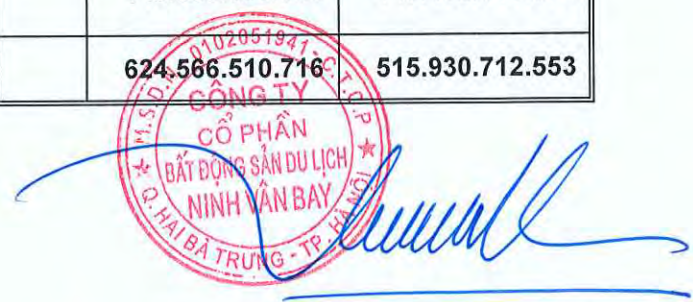
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		209.703.149.716	132.978.737.535
310	I. Nợ ngắn hạn		156.665.377.232	66.535.173.147
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	10.596.391.634	11.663.340.167
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	14.678.480.203	13.498.057.864
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	6.945.271.458	5.290.277.588
314	4. Phải trả người lao động		2.717.603.416	5.523.431.173
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	8.682.198.187	7.848.322.900
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	5.835.761.023	6.340.636.050
320	7. Vay ngắn hạn	20	105.127.866.018	14.737.793.537
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.081.805.293	1.633.313.868
330	II. Nợ dài hạn		53.037.772.484	66.443.564.388
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	10.000.000.000
338	2. Vay dài hạn	20	8.325.135.038	10.186.881.730
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	44.712.637.446	46.256.682.658
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		414.863.361.000	382.951.975.018
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	414.863.361.000	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. Lỗi lũy kế		(660.496.899.807)	(687.265.537.798)
421a	- Lỗi lũy kế đến cuối năm trước		(687.265.537.798)	(689.162.995.474)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		26.768.637.991	1.897.457.676
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		145.635.663.963	140.492.915.972
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		624.566.510.716	515.930.712.553



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiểm Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam


Ngày 24 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	277.954.725.416	269.581.593.672
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(139.181.545)	(163.742.263)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	277.815.543.871	269.417.851.409
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(132.213.559.853)	(126.103.716.360)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		145.601.984.018	143.314.135.049
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	22.225.574.507	1.896.526.074
22	7. Chi phí tài chính	24	(2.996.668.400)	(2.855.458.512)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.380.926.210)	(2.214.607.293)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(154.263.896)	(165.953.603)
25	9. Chi phí bán hàng	25	(29.547.080.743)	(31.369.036.210)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(68.011.060.518)	(69.588.722.793)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		67.118.484.968	41.231.490.005
31	12. Thu nhập khác	26	2.181.169.088	825.142.731
32	13. Chi phí khác	26	(1.298.640.912)	(359.275.220)
40	14. Lợi nhuận khác	26	882.528.176	465.867.511
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		68.001.013.144	41.697.357.516
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(15.093.672.374)	(15.514.659.117)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	1.544.045.212	1.544.045.212
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		54.451.385.982	27.726.743.611
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		26.768.637.991	1.897.457.676
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		27.682.747.991	25.829.285.935
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	296	21
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	296	21


Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng


Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		68.001.013.144	41.697.357.516
	<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)		38.280.299.601	37.973.935.812
03	Các khoản dự phòng		-	2.689.727.837
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		12.714.548	139.333.760
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(21.846.787.391)	(1.455.219.627)
06	Chi phí lãi vay	24	2.380.926.210	2.214.607.293
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		86.828.166.112	83.259.742.591
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(7.719.184.913)	615.928.536
10	Tăng hàng tồn kho		(100.450.562)	(790.129.107)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.747.555.696	(4.827.830.102)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		3.018.523.031	(6.869.953.317)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.171.233.060)	(4.962.378.433)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(13.287.349.558)	(24.858.623.174)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.088.705.703)	(185.782.204)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		68.227.321.043	41.380.974.790
	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		(33.972.724.991)	(18.496.738.011)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(123.265.857.535)	(2.685.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		50.051.458.904	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(100.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		68.000.000.000	10.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		12.732.654.216	279.137.068
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(126.454.469.406)	(10.902.600.943)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		167.301.810.663	66.951.627.302
34	Tiền trả nợ gốc vay		(78.773.484.874)	(71.276.952.035)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(22.540.000.000)	(32.340.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		65.988.325.789	(36.665.324.733)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		7.761.177.426	(6.186.950.886)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		11.993.702.961	18.207.776.901
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(216.973)	(27.123.054)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	19.754.663.414	11.993.702.961



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 15 ngày 20 tháng 12 năm 2019.

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 2019, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 21.4).

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 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 388 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 371).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 của Công ty và công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 2019 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 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 2019.

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 2019 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 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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.

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").

3.7 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	3 - 7 năm
Quyền sử dụng đất và mặt biển	33 - 45 năm
Phần mềm máy tính	3 - 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 năm.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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. 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 tồn 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 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 cản 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

3.12 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.

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 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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.

3.15 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 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.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chuyển nhượng. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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.

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 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 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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)

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 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 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 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.

3.18 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 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.

3.19 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 gia đình thân cận 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 2019 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	515.326.336	389.342.059
Tiền gửi ngân hàng	14.214.911.631	11.604.360.902
Các khoản tương đương tiền (*)	5.024.425.447	-
TỔNG CỘNG	<u>19.754.663.414</u>	<u>11.993.702.961</u>

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,8% 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 bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 6,3% đến 7,2%/năm. Các khoản tiền gửi với tổng số tiền là 97.531.098.631 VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 20.1.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đường mòn Đồng Dương	102.240.000	365.679.150
Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Á Đông Vido Tour	149.058.803	205.671.417
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.931.874.528	2.433.285.601
TỔNG CỘNG	<u>2.183.173.331</u>	<u>3.004.636.168</u>

6.2 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 Tư vấn Xây dựng 4S	245.000.000	105.000.000
Công ty TNHH Ô tô Ngôi sao Việt Nam	-	480.000.000
Các khoản trả trước khác	1.157.571.595	2.039.980.793
TỔNG CỘNG	<u>1.402.571.595</u>	<u>2.624.980.793</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	100.000.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	3.915.738.911	11.928.679.449
Phải thu về chi phí chi trả hộ	5.158.462.553	5.158.462.553
Phải thu ngắn hạn khác	11.158.975.504	1.077.064.747
TỔNG CỘNG	120.233.176.968	18.164.206.749
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.158.462.553)	(5.158.462.553)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	106.810.965.868	2.834.720.822
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	13.422.211.100	15.329.485.927

(*) Đây là các khoản góp vốn của Công ty với các cá nhân theo các Hợp đồng Hợp tác Đầu tư để mua cổ phần của công ty khác.

8. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn khác				
Một đối tác doanh nghiệp	2.689.727.835	-	2.689.727.835	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.718	-
TỔNG CỘNG	5.158.462.553	-	5.158.462.553	-

9. 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	5.885.040.739	-	5.766.208.485	-
Công cụ, dụng cụ	4.427.332.031	-	4.445.713.723	-
TỔNG CỘNG	10.312.372.770	-	10.211.922.208	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	883.640.611	1.201.125.590
Chi phí sửa chữa tài sản	519.381.034	739.427.836
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	944.371.478	225.551.512
TỔNG CỘNG	<u>2.347.393.123</u>	<u>2.166.104.938</u>
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	8.015.726.803	9.279.708.396
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.498.463.569	4.664.616.942
Chi phí trả trước dài hạn khác	13.383.141	783.059.391
TỔNG CỘNG	<u>11.527.573.513</u>	<u>14.727.384.729</u>

H. H. / K.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ 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:					
Số đầu năm	148.525.331.843	51.454.566.663	35.546.247.309	6.940.465.478	242.466.611.293
- Mua trong năm	-	1.188.958.335	7.212.728.034	100.646.364	8.502.332.733
- Đầu tư XDCB hoàn thành	21.523.160.328	-	-	-	21.523.160.328
- Giảm khác	(348.045.700)	(111.403.145)	-	-	(459.448.845)
Số cuối năm	169.700.446.471	52.532.121.853	42.758.975.343	7.041.111.842	272.032.655.509
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	1.921.134.143	19.204.665.901	9.252.864.073	1.875.466.818	32.254.130.935
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	72.687.895.452	32.670.879.760	14.950.197.696	5.407.967.798	125.716.940.706
- Khấu hao trong năm	9.791.767.397	4.101.949.332	3.169.689.351	733.052.513	17.796.458.593
- Giảm khác	(324.665.727)	(111.403.145)	-	-	(436.068.872)
Số cuối năm	82.154.997.122	36.661.425.947	18.119.887.047	6.141.020.311	143.077.330.427
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	75.837.436.391	18.783.686.903	20.596.049.613	1.532.497.680	116.749.670.587
Số cuối năm	87.545.449.349	15.870.695.906	24.639.088.296	900.091.531	128.955.325.082
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp	87.545.449.349	-	-	-	87.545.449.349

Tài sản cố định hữu hình là quyền sử dụng đất và các tài sản có liên quan khác của 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 87.545.449.349 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ 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>
Nguyên giá:				
Số đầu năm và 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
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	70.169.674.728	2.958.593.775	95.691.587	73.223.960.090
- Hao mòn trong năm	7.723.683.884	391.561.452	-	8.115.245.336
Số cuối năm	<u>77.893.358.612</u>	<u>3.350.155.227</u>	<u>95.691.587</u>	<u>81.339.205.426</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>231.420.008.294</u>	<u>783.122.879</u>	<u>-</u>	<u>232.203.131.173</u>
Số cuối năm	<u>223.696.324.410</u>	<u>391.561.427</u>	<u>-</u>	<u>224.087.885.837</u>

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 20.1 và Thuyết minh số 20.2.

13. 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	<u>231.086.332</u>	<u>231.086.332</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.268.021.332</u>	<u>1.268.021.332</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	27.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 14.3)	(19.624.461.292)	(19.624.461.292)
TỔNG CỘNG	7.629.678.028	69.105.081.877

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (*)	-	-	40,21	40,21

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc 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.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	5,55	5,55	18.360.000.000	12,24	12,24	18.360.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Hải	10,37	10,37	6.894.139.320	10,37	10,37	6.894.139.320
Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	10,00	10,00	1.000.000.000	10,00	10,00	1.000.000.000
Công ty Cổ phần EMG	14,3	14,3	1.000.000.000	14,3	14,3	1.000.000.000
TỔNG CỘNG			27.254.139.320			27.254.139.320

(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 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008 với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 7 vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, nâng số vốn điều lệ lên 331 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 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.

14.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu năm	19.624.461.292	19.624.461.292
- Trích lập dự phòng trong năm	-	-
Dự phòng cuối năm	19.624.461.292	19.624.461.292

15. 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:		
Số đầu năm và số cuối năm	134.930.134.599	
Phân bổ lũy kế:		
Số đầu năm	122.561.538.927	
- Phân bổ trong năm	12.368.595.672	
Số cuối năm	134.930.134.599	
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	12.368.595.672	
Số cuối năm	-	

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả đối tượng khác	8.583.014.112	8.583.014.112	7.004.315.292	7.004.315.292
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.013.377.522	2.013.377.522	4.659.024.875	4.659.024.875
TỔNG CỘNG	10.596.391.634	10.596.391.634	11.663.340.167	11.663.340.167

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN
(tiếp theo)

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách cá nhân	13.018.430.425	11.224.394.658
Công ty lữ hành	1.660.049.778	2.273.663.206
TỔNG CỘNG	<u>14.678.480.203</u>	<u>13.498.057.864</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	1.933.305.002	19.745.677.194	(19.726.979.297)	1.952.002.899
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.426.611.014	15.093.672.374	(13.287.349.558)	4.232.933.830
Thuế thu nhập cá nhân	670.743.256	5.647.006.893	(5.678.530.623)	639.219.526
Thuế khác	259.618.316	3.728.860.547	(3.867.363.660)	121.115.203
TỔNG CỘNG	<u>5.290.277.588</u>	<u>44.215.217.008</u>	<u>(42.560.223.138)</u>	<u>6.945.271.458</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	4.502.826.387	4.608.933.391
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	1.709.770.318	1.224.620.488
Lãi vay phải trả	296.547.945	86.854.795
Chi phí phải trả khác	2.173.053.537	1.927.914.226
TỔNG CỘNG	<u>8.682.198.187</u>	<u>7.848.322.900</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	4.073.264.796	3.239.389.509
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	4.608.933.391	4.608.933.391

19. 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	2.887.763.504	2.832.117.266
Quý từ thiện	2.037.353.892	2.479.945.283
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	910.643.627	1.028.573.501
TỔNG CỘNG	<u>5.835.761.023</u>	<u>6.340.636.050</u>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Ngắn hạn								
Vay ngắn hạn các cá nhân	3.941.903.382	3.941.903.382	-	(3.941.903.382)	-	-	-	
Vay ngắn hạn ngân hàng	6.721.139.207	6.721.139.207	163.150.963.040	(70.756.830.544)	99.115.271.703	99.115.271.703		
Vay dài hạn ngân hàng	4.074.750.948	4.074.750.948	6.012.594.315	(4.074.750.948)	6.012.594.315	6.012.594.315		
đến hạn trả	14.737.793.537	14.737.793.537	169.163.557.355	(78.773.484.874)	105.127.866.018	105.127.866.018		
Dài hạn								
Vay dài hạn ngân hàng	10.186.881.730	10.186.881.730	4.150.847.623	(6.012.594.315)	8.325.135.038	8.325.135.038		
	10.186.881.730	10.186.881.730	4.150.847.623	(6.012.594.315)	8.325.135.038	8.325.135.038		
TỔNG CỘNG	24.924.675.267	24.924.675.267	173.314.404.978	(84.786.079.189)	113.453.001.056	113.453.001.056		

20.1

Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	41.000.000.000	Lãi và gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là tháng 4 năm 2020	8,0%	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn với tổng số dư 41.000.000.000 VND của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	47.000.550.000	Lãi và gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là tháng 4 năm 2020	7,4%	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn với tổng số dư 56.531.098.631 VND của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Khánh Hòa	11.114.721.703	Thời hạn vay 3 tháng. Nợ gốc thanh toán vào ngày 30 tháng 3 năm 2020. Lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng.	7,6%	Tài sản có định hữu hình là quyền sử dụng đất của 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
TỔNG CỘNG	99.115.271.703			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay dài hạn từ 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	14.337.729.353	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 quyền sử dụng đất của 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

TỔNG CỘNG

14.337.729.353

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 6.012.594.315
Vay dài hạn 8.325.135.038

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	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	Lỗ lũy kế	Tổng cộng		
Năm trước:							
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
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.897.457.676	1.897.457.676	25.829.285.935	27.726.743.611
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(32.340.000.000)	(32.340.000.000)
Số cuối năm	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
Năm nay:							
Số đầu năm	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
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	26.768.637.991	26.768.637.991	27.682.747.991	54.451.385.982
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(22.540.000.000)	(22.540.000.000)
Số cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(660.496.899.807)	269.227.697.037	145.635.663.963	414.863.361.000

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 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	-
TỔNG CỘNG	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	929.455.000.000	-

21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

21.4 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 đồng/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000 đồng/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	277.954.725.416	269.581.593.672
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	69.466.014.271	70.355.153.934
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	208.488.711.145	199.226.439.738
Các khoản giảm trừ doanh thu	(139.181.545)	(163.742.263)
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(139.181.545)	(163.742.263)
Doanh thu thuần	277.815.543.871	269.417.851.409
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa</i>	69.466.014.271	70.355.153.934
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	208.349.529.600	199.062.697.475

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	16.722.887.813	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.345.571.213	1.621.173.230
Lãi chênh lệch tỷ giá	157.115.481	275.352.844
TỔNG CỘNG	22.225.574.507	1.896.526.074

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	23.440.657.665	25.094.885.538
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	108.772.902.188	101.008.830.822
TỔNG CỘNG	132.213.559.853	126.103.716.360

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	2.380.926.210	2.214.607.293
Lỗ chênh lệch tỷ giá	615.742.190	640.851.219
TỔNG CỘNG	2.996.668.400	2.855.458.512

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. 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>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ quản lý	13.960.010.983	16.809.281.376
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	11.047.065.318	10.722.378.332
Chi phí nhân công	3.655.808.442	3.474.758.520
Chi phí khác	884.196.000	362.617.982
	29.547.080.743	31.369.036.210
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	23.149.236.702	21.844.825.746
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.253.780.389	17.364.664.738
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	12.368.595.672	13.493.013.460
Phí phục vụ chia cho nhân viên	13.224.844.788	12.827.036.894
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	2.689.727.837
Chi phí khác	2.014.602.967	1.369.454.118
	68.011.060.518	69.588.722.793
TỔNG CỘNG	97.558.141.261	100.957.759.003

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	2.181.169.088	825.142.731
Tiền bảo hiểm bồi thường	1.995.505.909	715.419.507
Thu nhập khác	185.663.179	109.723.224
Chi phí khác	1.298.640.912	359.275.220
Chi phí phạt chậm nộp thuế	869.320.505	350.869.144
Chi phí khác	429.320.407	8.406.076
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	882.528.176	465.867.511

27. 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	76.505.005.573	79.479.838.420
Chi phí nhân công	86.205.456.544	73.925.342.546
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	38.280.299.601	37.973.935.812
Chi phí nguyên vật liệu	26.460.928.016	31.264.016.472
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	2.689.727.837
Chi phí khác	1.887.110.425	1.728.614.276
TỔNG CỘNG	229.338.800.159	227.061.475.363

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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 quy 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.586.678.809	15.514.659.117
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu của các năm trước	506.993.565	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.544.045.212)	(1.544.045.212)
TỔNG CỘNG	13.549.627.162	13.970.613.905

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận 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 kế toán trước thuế	68.001.013.144	41.697.357.516
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và công ty con	13.600.202.629	8.339.471.503
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	2.473.719.134	2.698.602.692
Các chi phí không được khấu trừ khác	378.314.951	1.415.698.119
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	506.993.565	-
Phần lỗ từ công ty liên kết	30.852.779	33.190.721
Chi phí lãi vay vốn hóa tại công ty liên kết	8.805.553	174.304.342
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	-	1.574.556.440
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí loại thuế năm trước đã nhận đủ chứng từ năm nay	(706.818.367)	(265.209.912)
Chênh lệch lãi hợp nhất từ chuyển nhượng công ty liên kết	(412.649.199)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.329.793.883)	-
Chi phí thuế TNDN	13.549.627.162	13.970.613.905

28.2 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của công ty con tại ngày mua	44.712.637.446	46.256.682.658	1.544.045.212	1.544.045.212
	44.712.637.446	46.256.682.658		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			1.544.045.212	1.544.045.212

28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 671.828.556.959 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 683.477.526.379 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 31/12/2019	Đơn vị tính: VND	
				Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2019
2015	2020	294.202.906.825	(11.648.969.420)	-	282.553.937.405
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
TỔNG CỘNG		683.477.526.379	(11.648.969.420)	-	671.828.556.959

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết (đến ngày 18 tháng 7 năm 2019)	Lãi vay phải thu Thu lãi cho vay Cho vay ngắn hạn Thu hồi gốc vay	157.625.468 11.853.573.627 - 24.516.700.000	2.167.337.269 - 2.685.000.000 -
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức công bố Cổ tức chi trả	13.800.000.000 13.800.000.000	19.800.000.000 19.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức công bố Cổ tức chi trả	1.840.000.000 1.840.000.000	2.640.000.000 2.640.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức công bố Cổ tức chi trả	4.600.000.000 4.600.000.000	6.600.000.000 6.600.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức công bố Cổ tức chi trả	2.300.000.000 2.300.000.000	3.300.000.000 3.300.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí trả thừa Lãi vay phải thu Chi phí thuê cầu cảng thiết bị	9.756.473.330 32.200.002 -	- 46.220.603 581.066.818
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	14.169.435.605 16.858.375.083	16.054.355.978 14.444.974.885

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 dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn 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 2018: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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:

		<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>
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết (đến ngày 18 tháng 7 năm 2019)	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 Côn Bắp	Công ty liên kết (đến ngày 18 tháng 7 năm 2019)	Lãi vay phải thu	-	11.695.948.159
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.718	2.468.734.718
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí trả thừa Lãi vay phải thu	10.688.545.090 264.931.292	932.071.760 232.731.290
			13.422.211.100	15.329.485.927
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	2.013.377.522	4.659.024.875
			2.013.377.522	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

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	3.710.039.217	4.245.401.160
TỔNG CỘNG	3.710.039.217	4.245.401.160

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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 thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	26.768.637.991	1.897.457.676
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	26.768.637.991	1.897.457.676
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
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	90.500.000	90.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	296	21
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	296	21

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.

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê 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	35.969.260	215.815.560
Từ 1 - 5 năm	-	35.969.260
TỔNG CỘNG	35.969.260	251.784.820

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	24.946.220	24.946.220
Trên 1 – 5 năm	99.784.879	99.784.879
Trên 5 năm	622.905.661	647.851.881
TỔNG CỘNG	747.636.760	772.582.980


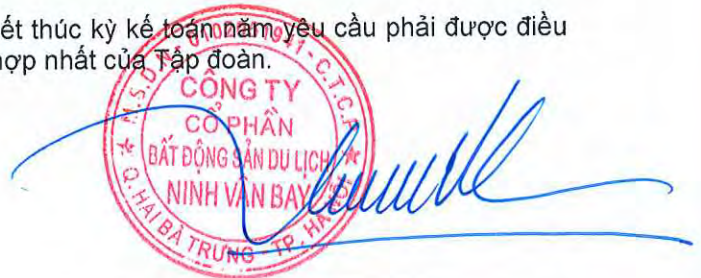
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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.



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2020

**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 2019



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 2019



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 27

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 15 ngày 20 tháng 12 năm 2019.

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 Phạm Thành Thái Lĩnh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2019
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Bà Ngô Thị Thanh Hải	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 5 tháng 7 năm 2019
		Miễn nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2019
Ông Lê Xuân Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019
	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 5 tháng 7 năm 2019
Bà Lê Thị Thu Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019
Ông Hoàng Anh Dũng	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2019
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên	
Ông Ikhwan Primanda	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Hồ Việt Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Richard Vicent Daguisse	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019
Ông Yoshep Anastasius Didik Cahyanto	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Ngô Thị Trúc Mai	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Bà Đào Thị Hải Yến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Dedy Rifdy Ramsey	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Phạm Đức Long	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Nguyễn Xuân Thưởng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019
Ông Raditya Putra	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019

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	
Bà Ngô Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 9 năm 2019

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Thành Thái Lĩnh

Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019

Ông Hoàng Anh Dũng

Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019

Bà Ngô Thị Thanh Hải được Ông Phạm Thành Thái Lĩnh ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy Ủy quyền số 01/2019/GUQ-CTHĐQT ngày 26 tháng 11 năm 2019.

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 2019.

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 2019, 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 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 16 tháng 3 năm 2020.

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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60861236/21042683

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 16 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 27, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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

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 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 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.

007
FY
I
OU
AN
AN
NỘ
IA-

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 2019, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3069-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		208.536.651.624	37.929.396.314
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.341.435.529	43.988.075
111	1. Tiền		317.010.082	43.988.075
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.024.425.447	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		97.531.098.631	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	97.531.098.631	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		103.703.313.950	36.245.372.319
135	1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	17	-	24.516.700.000
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	6	108.861.776.503	16.887.134.872
137	3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(5.158.462.553)	(5.158.462.553)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.960.803.514	1.640.035.920
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		13.763.869	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.947.039.645	1.640.035.920
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		306.617.737.731	368.527.786.891
220	I. Tài sản cố định	8	1.378.455.693	-
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.378.455.693	-
222	Nguyên giá		1.846.961.855	437.206.400
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(468.506.162)	(437.206.400)
250	II. Đầu tư tài chính dài hạn	9	305.187.428.708	368.527.786.891
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
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		(19.624.461.292)	(20.214.103.109)
260	III. Tài sản dài hạn khác		51.853.330	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		51.853.330	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		515.154.389.355	406.457.183.205

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		89.192.868.195	15.415.362.066
310	I. Nợ ngắn hạn		89.192.868.195	5.415.362.066
314	1. Phải trả người lao động		278.094.400	629.530.245
315	2. Chi phí phải trả ngắn hạn	10	914.223.795	843.928.439
320	3. Vay ngắn hạn	11	88.000.550.000	3.941.903.382
330	II. Nợ dài hạn		-	10.000.000.000
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	10.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		425.961.521.160	391.041.821.139
410	I. Vốn chủ sở hữu	12.1	425.961.521.160	391.041.821.139
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		(503.493.478.840)	(538.413.178.861)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(538.413.178.861)	(561.510.668.825)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		34.919.700.021	23.097.489.964
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		515.154.389.355	406.457.183.205



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiểm Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
21	1. Doanh thu hoạt động tài chính	13	43.364.105.363	35.843.335.411
22 23	2. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	14	(549.716.022) (525.195.779)	(1.960.086.385) (1.951.910.020)
26	3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	15	(7.705.419.920)	(10.785.759.062)
30	4. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.108.969.421	23.097.489.964
32	5. Chi phí khác		(189.269.400)	-
40	6. Lỗ khác		(189.269.400)	-
50	7. Tổng lợi nhuận trước thuế		34.919.700.021	23.097.489.964
51	8. Chi phí thuế TNDN hiện hành	16	-	-
60	9. Lợi nhuận sau thuế TNDN		34.919.700.021	23.097.489.964



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng




Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		34.919.700.021	23.097.489.964
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình	8	31.299.762	-
03	Các khoản dự phòng		-	2.689.727.835
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	13	(43.364.105.363)	(35.843.335.411)
06	Chi phí lãi vay	14	525.195.779	1.951.910.020
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(7.887.909.801)	(8.104.207.592)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		299.071.637	(269.307.171)
11	Giảm các khoản phải trả		(490.833.637)	(13.609.507.756)
12	Tăng chi phí trả trước		(65.617.199)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(315.502.629)	(4.691.903.383)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(8.460.791.629)	(26.674.925.902)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.409.755.455)	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(123.065.857.535)	(2.685.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		50.051.458.904	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(100.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		68.000.000.000	10.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		36.123.746.551	33.675.998.142
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(70.300.407.535)	40.990.998.142
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	11	88.000.550.000	3.500.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	11	(3.941.903.382)	(18.808.096.618)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		84.058.646.618	(15.308.096.618)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		5.297.447.454	(992.024.378)
60	Tiền đầu năm		43.988.075	1.036.012.453
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	5.341.435.529	43.988.075

Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 15 ngày 20 tháng 12 năm 2019.

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 2019, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 12.4).

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh 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 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 6 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 8 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 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 9.1. 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 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 16 tháng 3 năm 2020.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 2019 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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.5 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:

Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm

3.6 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 như chi phí phát sinh trong năm.

3.7 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 riêng 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.

02
G
HI
&
T
NH
A
M

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 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 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 của khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.9 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.

3.10 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chuyển nhượng. 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.

3.12 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 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.

3.14 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	106.868.247	16.312.187
Tiền gửi ngân hàng	210.141.835	27.675.888
Các khoản tương đương tiền (*)	5.024.425.447	-
TỔNG CỘNG	5.341.435.529	43.988.075

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,8% 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 bằng VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6,3% đến 7,2%/năm. Các khoản tiền gửi này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 11.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	100.000.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.645.807.619	11.695.948.159
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	5.158.462.553	5.158.462.553
Phải thu ngắn hạn khác	57.506.331	32.724.160
TỔNG CỘNG	108.861.776.503	16.887.134.872
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.158.462.553)	(5.158.462.553)

Trong đó:

<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 17)</i>	2.468.734.718	14.164.682.877
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	106.393.041.785	2.722.451.995

(*) Đây là các khoản góp vốn của Công ty với các cá nhân theo các Hợp đồng Hợp tác Đầu tư để mua cổ phần của công ty khác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Phải thu ngắn hạn khác				
Một đối tác doanh nghiệp	2.689.727.835	-	2.689.727.835	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.718	-
TỔNG CỘNG	5.158.462.553	-	5.158.462.553	-

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	-	437.206.400	437.206.400
- Mua trong năm	1.309.109.091	100.646.364	1.409.755.455
Số cuối năm	1.309.109.091	537.852.764	1.846.961.855
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	437.206.400	437.206.400
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	-	437.206.400	437.206.400
- Khấu hao trong năm	21.818.485	9.481.277	31.299.762
Số cuối năm	21.818.485	446.687.677	468.506.162
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	1.287.290.606	91.165.087	1.378.455.693

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. 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 con (<i>Thuyết minh số 9.1</i>)	304.451.890.000	304.451.890.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 9.2</i>)	-	63.930.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 9.3</i>)	20.360.000.000	20.360.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (<i>Thuyết minh số 9.4</i>)	<u>(19.624.461.292)</u>	<u>(20.214.103.109)</u>
TỔNG CỘNG	<u>305.187.428.708</u>	<u>368.527.786.891</u>

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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

9.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	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	-
TỔNG CỘNG			304.451.890.000				304.451.890.000	

(*) Thông tin chi tiết về Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được trình bày tại Thuyết minh số 1.

9.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (*)	-		-	-	-	40,21%	63.930.000.000	(589.641.817)
TỔNG CỘNG							63.930.000.000	(589.641.817)

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp cho một cá nhân khác với giá phí chuyển nhượng là 78 tỷ VND.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

9.3 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 và biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Số lượng biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	183.600	5,55	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)
TỔNG CỘNG			20.360.000.000	(19.624.461.292)			20.360.000.000	(19.624.461.292)

(*) 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 lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 7 vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, nâng số vốn điều lệ lên 331 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

9.4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu năm	20.214.103.109	20.214.103.109
- Sử dụng dự phòng	(589.641.817)	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối năm	19.624.461.292	20.214.103.109

10. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	296.547.945	86.854.795
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	617.675.850	757.073.644
TỔNG CỘNG	914.223.795	843.928.439

118
CỘNG
TÀI
KIỂM

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		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 ngân hàng (*)	-	-	88.000.550.000	-	88.000.550.000	88.000.550.000	
Vay các cá nhân	3.941.903.382	3.941.903.382	-	(3.941.903.382)	-	-	
TỔNG CỘNG	3.941.903.382	3.941.903.382	88.000.550.000	(3.941.903.382)	88.000.550.000	88.000.550.000	

(*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	41.000.000.000	Lãi và gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là tháng 4 năm 2020	8%	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn với tổng số dư 41.000.000.000 VND của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	47.000.550.000	Lãi và gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là tháng 4 năm 2020	7,4%	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn với tổng số dư 56.531.098.631 VND của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
TỔNG CỘNG	88.000.550.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

12.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(561.510.668.825)	367.944.331.175
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	23.097.489.964	23.097.489.964
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>(538.413.178.861)</u>	<u>391.041.821.139</u>
Năm nay				
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(538.413.178.861)	391.041.821.139
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	34.919.700.021	34.919.700.021
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>(503.493.478.840)</u>	<u>425.961.521.160</u>

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 đồng	905.000.000.000	905.000.000.000	-	905.000.000.000	905.000.000.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
	<u>929.455.000.000</u>	<u>929.455.000.000</u>	<u>-</u>	<u>929.455.000.000</u>	<u>929.455.000.000</u>	<u>-</u>

12.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

12.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức được chia từ công ty con	23.460.000.000	33.660.000.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	14.659.641.817	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.244.463.546	2.183.335.411
TỔNG CỘNG	<u>43.364.105.363</u>	<u>35.843.335.411</u>

14. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	525.195.779	1.951.910.020
Chi phí tài chính khác	24.520.243	8.176.365
TỔNG CỘNG	<u>549.716.022</u>	<u>1.960.086.385</u>

15. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	4.906.538.914	5.138.510.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.767.581.244	2.957.520.699
Chi phí khấu hao	31.299.762	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	2.689.727.835
TỔNG CỘNG	<u>7.705.419.920</u>	<u>10.785.759.062</u>

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 kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

16.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34.919.700.021	23.097.489.964
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	6.983.940.003	4.619.497.993
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	37.853.880	537.945.567
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	-	1.574.556.440
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia từ công ty con	(4.692.000.000)	(6.732.000.000)
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.329.793.883)	-
Chi phí thuế TNDN	-	-

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.

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

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 671.828.556.959 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 683.477.526.379 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế (*)</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2019</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2019</i>
2015	2020	294.202.906.825	(11.648.969.420)	-	282.553.937.405
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
TỔNG CỘNG		683.477.526.379	(11.648.969.420)	-	671.828.556.959

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức được chia từ công ty con	23.460.000.000	33.660.000.000
		Cổ tức nhận được	23.460.000.000	33.660.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết (đến ngày 18 tháng 7 năm 2019)	Cho vay	-	2.685.000.000
		Thu hồi gốc vay	24.516.700.000	-
		Lãi vay phát sinh	157.625.468	2.167.337.269
		Lãi vay đã thu	11.853.573.627	-

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

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

Số dư các khoản phải thu tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 2019, 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 2018: 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>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết (đến ngày 18 tháng 7 năm 2019)	Cho vay tín chấp	-	24.516.700.000
			-	24.516.700.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)</i>				
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết (đến ngày 18 tháng 7 năm 2019)	Lãi vay phải thu	-	11.695.948.159
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.718	2.468.734.718
			2.468.734.718	14.164.682.877

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	3.710.039.217	3.330.000.000
TỔNG CỘNG	3.710.039.217	3.330.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê văn phòng phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	35.969.260	215.815.560
Trên 1 - 5 năm	-	35.969.260
TỔNG CỘNG	35.969.260	251.784.820

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



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2020

