

**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 Daguse            | 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 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

## 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.

### **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             |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>251.098.026.924</b> | <b>69.508.827.183</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>19.754.663.414</b>  | <b>11.993.702.961</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 14.730.237.967         | 11.993.702.961         |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 5.024.425.447          | -                      |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>97.846.098.631</b>  | <b>115.000.000</b>     |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5           | 97.846.098.631         | 115.000.000            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>118.890.459.341</b> | <b>43.382.061.157</b>  |
| 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)        |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>10.312.372.770</b>  | <b>10.211.922.208</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              | 9           | 10.312.372.770         | 10.211.922.208         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>4.294.432.768</b>   | <b>3.806.140.857</b>   |
| 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          |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>373.468.483.792</b> | <b>446.421.885.370</b> |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                    |             | <b>353.043.210.919</b> | <b>348.952.801.760</b> |
| 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)       |
| <b>240</b> | <b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>1.268.021.332</b>   | <b>1.268.021.332</b>   |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 13          | 1.268.021.332          | 1.268.021.332          |
| <b>250</b> | <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>14</b>   | <b>7.629.678.028</b>   | <b>69.105.081.877</b>  |
| 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)       |
| <b>260</b> | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>11.527.573.513</b>  | <b>27.095.980.401</b>  |
| 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         |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>624.566.510.716</b> | <b>515.930.712.553</b> |


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             |
|------------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                       |             | <b>209.703.149.716</b> | <b>132.978.737.535</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                       |             | <b>156.665.377.232</b> | <b>66.535.173.147</b>  |
| 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          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                       |             | <b>53.037.772.484</b>  | <b>66.443.564.388</b>  |
| 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         |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                    |             | <b>414.863.361.000</b> | <b>382.951.975.018</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                    | <b>21.1</b> | <b>414.863.361.000</b> | <b>382.951.975.018</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần đã phát hành                 |             | 905.000.000.000        | 905.000.000.000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết    |             | 905.000.000.000        | 905.000.000.000        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                     |             | 24.455.000.000         | 24.455.000.000         |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                    |             | 269.596.844            | 269.596.844            |
| 421        | 4. 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        |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                  |             | <b>624.566.510.716</b> | <b>515.930.712.553</b> |



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               |
|-----------|---|-------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |             |                          |                         |
|           | <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>   |             | <b>68.001.013.144</b>    | <b>41.697.357.516</b>   |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |             |                          |                         |
| 02        | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) |             | 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           |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                                      |             | <b>86.828.166.112</b>    | <b>83.259.742.591</b>   |
| 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)           |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  |             | <b>68.227.321.043</b>    | <b>41.380.974.790</b>   |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |             |                          |                         |
| 21        | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác                          |             | (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             |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>   |             | <b>(126.454.469.406)</b> | <b>(10.902.600.943)</b> |

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               |
|-----------|---|-------------|-----------------------|-------------------------|
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                |             |                       |                         |
| 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)        |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b> |             | <b>65.988.325.789</b> | <b>(36.665.324.733)</b> |
| <b>50</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                            |             | <b>7.761.177.426</b>  | <b>(6.186.950.886)</b>  |
| <b>60</b> | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                           |             | <b>11.993.702.961</b> | <b>18.207.776.901</b>   |
| 61        | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ           |             | (216.973)             | (27.123.054)            |
| <b>70</b> | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                          | <b>4</b>    | <b>19.754.663.414</b> | <b>11.993.702.961</b>   |



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập 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 trở 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                | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b><u>19.754.663.414</u></b> | <b><u>11.993.702.961</u></b> |

(\*) 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 Đông 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               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b><u>2.183.173.331</u></b> | <b><u>3.004.636.168</u></b> |

**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               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>1.402.571.595</u></b> | <b><u>2.624.980.793</u></b> |

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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>120.233.176.968</b> | <b>18.164.206.749</b> |
| 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 |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                |                      |                        |                      |                        |
| 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        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>5.158.462.553</b> | <b>-</b>               | <b>5.158.462.553</b> | <b>-</b>               |

**9. HÀNG TỒN KHO**

|                       | 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         | -        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>10.312.372.770</b> | <b>-</b> | <b>10.211.922.208</b> | <b>-</b> |



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>            |
| <b>Ngắn hạn</b>                 |                              |                              |
| 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                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>2.347.393.123</u></b>  | <b><u>2.166.104.938</u></b>  |
| <b>Dài hạn</b>                  |                              |                              |
| 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                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>11.527.573.513</u></b> | <b><u>14.727.384.729</u></b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN  
 BẤT ĐỘNG SẢN  
 DU LỊCH NINH VÂN BAY  
 H. H. / KI

## 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

| Nguyên giá:                        | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Đơn vị tính: VND |
|------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| 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  |
| <i>Trong đó:</i>                   |                           |                  |                        |                       |                  |
| Đã khấu hao hết                    | 1.921.134.143             | 19.204.665.901   | 9.252.864.073          | 1.875.466.818         | 32.254.130.935   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>    |                           |                  |                        |                       |                  |
| 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  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>            |                           |                  |                        |                       |                  |
| 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  |
| <i>Trong đó:</i>                   |                           |                  |                        |                       |                  |
| 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> |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                                      |                          |                                     |                  |
| 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    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                                      |                          |                                     |                  |
| 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                    | 77.893.358.612                       | 3.350.155.227            | 95.691.587                          | 81.339.205.426   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                                      |                          |                                     |                  |
| Số đầu năm                     | 231.420.008.294                      | 783.122.879              | -                                   | 232.203.131.173  |
| Số cuối năm                    | 223.696.324.410                      | 391.561.427              | -                                   | 224.087.885.837  |

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                         | 231.086.332          | 231.086.332          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.268.021.332</b> | <b>1.268.021.332</b> |

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**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>     |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>          | <i>Số đầu năm</i>            |
| Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 14.1</i> )          | -                           | 61.475.403.849               |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác<br>( <i>Thuyết minh số 14.2</i> )    | 27.254.139.320              | 27.254.139.320               |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn<br>( <i>Thuyết minh số 14.3</i> ) | <u>(19.624.461.292)</u>     | <u>(19.624.461.292)</u>      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>7.629.678.028</u></b> | <b><u>69.105.081.877</u></b> |

**14.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

|   | <i>Số cuối năm</i>                   |   | <i>Số đầu năm</i>                    |   |
|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|---|
|   | <i>Tỷ lệ vốn<br/>năm giữ<br/>(%)</i> | <i>Tỷ lệ<br/>quyền biểu<br/>quyết (%)</i> | <i>Tỷ lệ vốn<br/>năm giữ<br/>(%)</i> | <i>Tỷ lệ<br/>quyền biểu<br/>quyết (%)</i> |
| Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp<br>(*) | -                                    | -   | 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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             |                  |                            | <b>27.254.139.320</b> |                  |                            | <b>27.254.139.320</b>   |
|  |                  |                            |                       |                  |                            | <b>(19.624.461.292)</b> |

(i) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 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 | -                     | -                     |
| <b>Dự phòng cuối năm</b>       | <b>19.624.461.292</b> | <b>19.624.461.292</b> |

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                           | Đơn vị tính: VND  |                 |
|---------------------------|---|-----------------|
|                           | Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải |                 |
| <b>Nguyên giá:</b>        |   |                 |
| Số đầu năm và số cuối năm |   | 134.930.134.599 |
| <b>Phân bổ lũy kế:</b>    |   |                 |
| Số đầu năm                |   | 122.561.538.927 |
| - Phân bổ trong năm       |   | 12.368.595.672  |
| Số cuối năm               |   | 134.930.134.599 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>   |   |                 |
| 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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>10.596.391.634</b> | <b>10.596.391.634</b> | <b>11.663.340.167</b> | <b>11.663.340.167</b> |

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**

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

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

|                            | Đơn vị tính: VND     |                       |                         |                      |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
|                            | Số đầu năm           | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm     | Số cuối năm          |
| Thuế giá trị gia tăng      | 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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>5.290.277.588</b> | <b>44.215.217.008</b> | <b>(42.560.223.138)</b> | <b>6.945.271.458</b> |

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|  | Đơn vị tính: VND     |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
| 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>8.682.198.187</b> | <b>7.848.322.900</b> |
| Trong đó:  |                      |                      |
| Chi phí phải trả khác                                      | 4.073.264.796        | 3.239.389.509        |
| Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29) | 4.608.933.391        | 4.608.933.391        |

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                    | Đơn vị tính: VND     |                      |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                    | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
| 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>5.835.761.023</b> | <b>6.340.636.050</b> |

# 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  |   |                  |
| <b>Ngắn hạn</b>          |                       |                       |                        |                         |                        |                        |   |                  |
| 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              | <b>14.737.793.537</b> | <b>14.737.793.537</b> | <b>169.163.557.355</b> | <b>(78.773.484.874)</b> | <b>105.127.866.018</b> | <b>105.127.866.018</b> |   |                  |
| <b>Dài hạn</b>           |                       |                       |                        |                         |                        |                        |   |                  |
| 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          |   |                  |
|                          | <b>10.186.881.730</b> | <b>10.186.881.730</b> | <b>4.150.847.623</b>   | <b>(6.012.594.315)</b>  | <b>8.325.135.038</b>   | <b>8.325.135.038</b>   |   |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>24.924.675.267</b> | <b>24.924.675.267</b> | <b>173.314.404.978</b> | <b>(84.786.079.189)</b> | <b>113.453.001.056</b> | <b>113.453.001.056</b> |   |                  |

## 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 I | 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 BD 292538, số BD 292540 và số BD 292931 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 3 năm 2011 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>99.115.271.703</b> |  |                  |  |



## 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<br>(VND) | Kỳ hạn<br>trả gốc và lãi   | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo  |
|---|----------------------|--|------------------|--|
| Ngân hàng Thương mại<br>Cổ phần Quân đội – Chi<br>nhánh Khánh Hòa | 14.337.729.353       | Thời hạn vay 48<br>tháng, đáo hạn ngày<br>25 tháng 6 năm 2022.<br>Gốc và lãi vay được<br>thanh toán vào ngày<br>25 hàng tháng. | 8,5%             | Tài sản cố định hữu hình là quyền sử dụng đất của khu nghỉ<br>dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay tại chân núi Bà Dú,<br>xã Ninh Vân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa và quyền tài sản<br>phát sinh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền<br>sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 292.538,<br>số BĐ 292.540 và số BĐ 292.931 do Ủy ban Nhân dân tỉnh<br>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         |   |                  |
| <b>Năm trước:</b>                         |  |                      |                       |                   |   |                  |
| Số đầu năm                                | 905.000.000.000                              | 24.455.000.000       | 269.596.844           | (689.162.995.474) | 240.561.601.370                         | 147.003.630.037  |
| - Lợi nhuận thuần trong năm               | -  | -                    | -                     | 1.897.457.676     | 1.897.457.676                           | 25.829.285.935   |
| - Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát | -  | -                    | -                     | -                 | -                                       | (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  |
| <b>Năm nay:</b>                           |  |                      |                       |                   |   |                  |
| 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  |
| - Lợi nhuận thuần trong năm               | -  | -                    | -                     | 26.768.637.991    | 26.768.637.991                          | 27.682.747.991   |
| - Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát | -  | -                    | -                     | -                 | -                                       | (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  |

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         | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>929.455.000.000</b> | <b>929.455.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>929.455.000.000</b> | <b>929.455.000.000</b> | <b>-</b>        |

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

Đơn vị tính: VND

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

**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>       |
| <b>Tổng doanh thu</b>                   | <b>277.954.725.416</b>  | <b>269.581.593.672</b> |
| <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        |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>     | <b>(139.181.545)</b>    | <b>(163.742.263)</b>   |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                  | (139.181.545)           | (163.742.263)          |
| <b>Doanh thu thuần</b>                  | <b>277.815.543.871</b>  | <b>269.417.851.409</b> |
| <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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>22.225.574.507</b>   | <b>1.896.526.074</b> |

**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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>132.213.559.853</b>  | <b>126.103.716.360</b> |

**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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>2.996.668.400</b>    | <b>2.855.458.512</b> |

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>       |
| <b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>             |                         |                        |
| 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            |
|   | <b>29.547.080.743</b>   | <b>31.369.036.210</b>  |
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b> |                         |                        |
| 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          |
|   | <b>68.011.060.518</b>   | <b>69.588.722.793</b>  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>97.558.141.261</b>   | <b>100.957.759.003</b> |

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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

**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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>229.338.800.159</b>  | <b>227.061.475.363</b> |

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)       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>13.549.627.162</b>   | <b>13.970.613.905</b> |

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)         | -                     |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>  | <b>13.549.627.162</b>   | <b>13.970.613.905</b> |

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

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

**Lỗi 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                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>683.477.526.379</b> | <b>(11.648.969.420)</b>          | <b>-</b>             | <b>671.828.556.959</b>             |

(\*) 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<br>Thu lãi cho vay<br>Cho vay ngắn hạn<br>Thu hồi gốc vay | 157.625.468<br>11.853.573.627<br>-<br>24.516.700.000 | 2.167.337.269<br>-<br>2.685.000.000<br>- |
| 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<br>Cổ tức chi trả   | 13.800.000.000<br>13.800.000.000                     | 19.800.000.000<br>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<br>Cổ tức chi trả   | 1.840.000.000<br>1.840.000.000                       | 2.640.000.000<br>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<br>Cổ tức chi trả   | 4.600.000.000<br>4.600.000.000                       | 6.600.000.000<br>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<br>Cổ tức chi trả   | 2.300.000.000<br>2.300.000.000                       | 3.300.000.000<br>3.300.000.000           |
| Công ty Cổ phần Hồng Hải                        | Công ty nhận vốn đầu tư  | Chi phí trả thừa<br>Lãi vay phải thu<br>Chi phí thuê cầu cảng thiết bị     | 9.756.473.330<br>32.200.002<br>-                     | -<br>46.220.603<br>581.066.818           |
| Sustainable Luxury Mauritius Ltd                | Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay                 | Phí quản lý phát sinh<br>Thanh toán phí quản lý                            | 14.169.435.605<br>16.858.375.083                     | 16.054.355.978<br>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>     |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>    |   |                           |                    |                       |
| Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn 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           |
|  |   |                           | <b>230.000.000</b> | <b>24.746.700.000</b> |

**Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)**

|  |   |                                      |                               |                            |
|--|---|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 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              |
| Công ty Cổ phần Hồng Hải                     | Công ty nhận vốn đầu tư                         | Chi phí trả thừa<br>Lãi vay phải thu | 10.688.545.090<br>264.931.292 | 932.071.760<br>232.731.290 |
|  |   |                                      | <b>13.422.211.100</b>         | <b>15.329.485.927</b>      |

**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        |
|                                  |  |             | <b>2.013.377.522</b> | <b>4.659.024.875</b> |

**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        |
|                          |                         |                                 | <b>4.608.933.391</b> | <b>4.608.933.391</b> |

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

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

|                  | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                      |
|------------------|-------------------------|----------------------|
|                  | <i>Năm nay</i>          | <i>Năm trước</i>     |
| Lương và thưởng  | 3.710.039.217           | 4.245.401.160        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>3.710.039.217</b>    | <b>4.245.401.160</b> |

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  | -                       | -                    |
| <b>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</b> | <b>26.768.637.991</b>   | <b>1.897.457.676</b> |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu                 | 90.500.000              | 90.500.000           |
| <b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>     | <b>90.500.000</b>       | <b>90.500.000</b>    |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>35.969.260</b>       | <b>251.784.820</b> |

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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>747.636.760</b>      | <b>772.582.980</b> |

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