

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

---



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY**  
Quý IV năm 2017

---

*Hà nội, tháng 01 năm 2018*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

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>73.909.195.909</b>	<b>367.963.870.186</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>18.207.776.901</b>	<b>5.573.253.577</b>
111	1. Tiền		3.807.776.901	4.773.253.577
112	2. Các khoản tương đương tiền		14.400.000.000	800.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>115.000.000</b>	<b>218.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	115.000.000	218.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>42.058.466.826</b>	<b>346.191.362.032</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	3.911.367.142	3.384.586.605
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	3.224.041.225	5.100.276.104
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	22.061.700.000	230.079.920.548
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	15.330.093.175	107.626.578.775
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn	8	(2.468.734.716)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>9.421.793.101</b>	<b>10.383.571.327</b>
141	1. Hàng tồn kho		9.421.793.101	10.383.571.327
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.106.159.081</b>	<b>5.597.683.250</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.735.430.365	2.158.516.548
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.370.728.716	3.439.166.702
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>460.877.336.772</b>	<b>951.237.427.685</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>351.457.013.948</b>	<b>366.618.985.856</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	111.138.637.439	118.185.364.011
222	Nguyên giá		221.454.071.667	214.898.175.670
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(110.315.434.228)	(96.712.811.659)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	240.318.376.509	248.433.621.845
228	Nguyên giá		305.427.091.263	305.427.091.263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(65.108.714.754)	(56.993.469.418)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>6.128.050.517</b>	<b>426.374.443.675</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	-	62.089.102.649
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	6.128.050.517	364.285.341.026
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5.2</b>	<b>70.142.557.190</b>	<b>110.782.992.256</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		62.512.879.162	96.634.112.292
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		27.254.139.320	23.883.889.320
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(19.624.461.292)	(9.735.009.356)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>33.149.715.117</b>	<b>47.461.005.898</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	7.288.105.985	8.106.383.306
269	2. Lợi thế thương mại	14	25.861.609.132	39.354.622.592
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>534.786.532.681</b>	<b>1.319.201.297.871</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>147.221.301.274</b>	<b>451.791.982.529</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>99.420.573.404</b>	<b>396.598.396.080</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	12.895.249.022	10.275.292.624
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		8.288.193.696	14.273.261.861
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	13.158.856.733	2.146.849.081
314	4. Phải trả người lao động		6.068.589.828	1.240.222.588
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	11.334.443.833	33.797.517.510
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	20.606.144.220	29.650.035.154
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	19	25.250.000.000	303.007.693.916
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	1.819.096.072	2.207.523.346
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>47.800.727.870</b>	<b>55.193.586.449</b>
338	1. Vay và nợ dài hạn	19	-	2.050.000.000
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	47.800.727.870	53.143.586.449
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>387.565.231.407</b>	<b>867.409.315.342</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>387.565.231.407</b>	<b>867.409.315.342</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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		269.596.844	269.596.844
421	4. Lỗ lũy kế		-689.162.995.474	(209.572.070.465)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(209.725.070.465)	(211.984.108.541)
421b	- (Lỗ) năm nay/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(479.437.925.009)	2.412.038.076
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		147.003.630.037	147.256.788.963
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>534.786.532.681</b>	<b>1.319.201.297.871</b>

10/10  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	23.1	45,562,000,034	38,859,244,579	232,581,893,579	190,831,267,088
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(16,791,609)	(16,791,609)	(79,325,877)	(63,600,019)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	45,545,208,425	38,842,452,970	232,502,567,702	190,767,667,069
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ	24	(30,235,679,626)	(24,750,390,104)	(115,404,684,467)	(99,374,199,806)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV		15,309,528,799	14,092,062,866	117,097,883,235	91,393,467,263
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	438,630,991	11,253,562,135	1,639,141,072	26,075,383,303
22	7. Chi phí tài chính	25	(230,430,379,290)	(10,766,942,174)	(291,084,631,873)	(34,801,715,986)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(4,185,525,801)	(5,264,782,871)	(26,520,800,328)	(29,230,834,070)
24	8. Phần lỗ từ công ty liên kết		(18,841,842)	(80,496,349)	(86,388,445)	(181,412,870)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(3,889,732,769)	(3,583,805,600)	(25,494,684,090)	(21,394,874,064)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(16,645,418,182)	(14,384,822,735)	(311,078,603,746)	(60,460,826,239)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(235,236,212,293)	(3,470,441,857)	(509,007,283,847)	630,021,407
31	12. Thu nhập khác		72,306,298,284	322,925,892	72,791,649,554	20,758,529,088
32	13. Chi phí khác		(1,264,739,377)	(861,339,577)	(3,658,142,169)	(5,756,534,639)
40	14. Lợi nhuận khác		71,041,558,907	(538,413,685)	69,133,507,385	15,001,994,449
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(164,194,653,386)	(4,008,855,542)	(439,873,776,462)	15,632,015,856
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(11,330,798,645)	(258,615,011)	(15,693,524,040)	(3,123,707,621)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		(965,028,257)	386,011,303	(386,011,303)	3,077,567,350
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(176,490,480,288)	(3,881,459,250)	(455,953,311,805)	15,585,875,585
61	19. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(177,810,569,880)	(1,132,307,341)	(479,437,925,009)	2,412,038,076
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1,320,089,592	(2,749,151,911)	23,484,613,203	13,173,837,509

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2018

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(439.873.776.465)</b>	<b>15.632.015.856</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		37.057.173.538	36.142.683.126
03	Các khoản dự phòng		12.358.186.652	4.547.765.887
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		3.321.046	116.167.841
05	(Lỗ)/lãi từ hoạt động đầu tư		498.251.628.221	(26.310.432.611)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)		27.244.874.399	29.954.908.147
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>135.041.407.391</b>	<b>60.083.108.246</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(5.107.462.221)	3.064.291.198
10	Tăng hàng tồn kho		(1.242.189.647)	(336.904.068)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(64.430.407.918)	6.842.400.161
12	Tăng chi phí trả trước		(1.963.094.397)	(2.274.722.474)
14	Tiền lãi vay đã trả		(27.898.412.736)	(28.665.884.928)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(4.129.670.446)	(3.146.864.920)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.240.569.548)	(934.089.471)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>29.029.600.478</b>	<b>34.631.333.744</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(14.449.212.777)	(28.237.047.211)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.283.975.179	770.035.164
23	Tiền chi cho vay		(3.160.700.000)	(1.523.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		61.618.000.000	570.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.370.250.000)	-
26	Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		205.409.998.742	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.056.678.922	329.572.580
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>248.388.490.066</b>	<b>(28.090.439.467)</b>

0519  
16  
PHÍ  
3 SẢN  
VÂN  
JNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Đơn vị tính: VND Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		34.637.789.045	30.070.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(276.387.789.045)	(34.994.814.994)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(23.030.000.000)	(7.350.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(264.780.000.000)	(12.274.814.994)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		12.638.090.544	(5.733.920.717)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		5.573.253.577	11.368.089.068
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(3.567.220)	(60.914.774)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	18.207.776.901	5.573.253.577



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2017

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 21.4).

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 391 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 392 người).

**Cơ cấu tổ chức**

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

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

Ngày 26 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án Six Sense Sài Gòn River – một dự án đầu tư bởi Công ty TNHH Hai Dung để huy động nguồn tài chính thanh toán các khoản nợ đến hạn. Ngày 16 tháng 6 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 07/2017/NQ-HĐQT quyết định chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung. Ngày 27 tháng 10 năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng với một đối tác để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp và công nợ phải thu về cho vay của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung với tổng giá phí chuyển nhượng là 200 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2017

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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.

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

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

### 2.4 *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.

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

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

### 2.6 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các 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 các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

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 việc chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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 hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa         | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.   |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | - | chi phí đất và xây dựng phần hoàn thiện của các biệt thự được ghi nhận theo tiến độ thực tế bàn giao với nhà thầu thi công. |

*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, thành phẩm, 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 hao mòn lũy kế.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017

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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

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 hao mòn 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.

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

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

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ 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;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

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

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (công ty con của Công ty) trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2017

**3.14 Ghi nhận doanh thu**

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

**3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.15 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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;



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

**3.16 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2017

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

**3.17 Các bên liên quan**

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

**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	366.196.145	278.571.900
Tiền gửi ngân hàng	3.441.580.756	4.324.352.136
Các khoản tương đương tiền (*)	14.400.000.000	800.000.000
Tiền đang chuyển	-	170.329.541
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.207.776.901</b>	<b>5.573.253.577</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt có kỳ hạn nhỏ hơn 3 tháng, hưởng lãi suất từ 4,7% đến 5,5%/năm. Các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt với tổng giá trị là 11 tỷ VND đang được sử dụng để cầm cố cho khoản vay tại ngân hàng này như được trình bày tại Thuyết minh số 19.2.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**5.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	115.000.000	115.000.000	218.000.000	218.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.000.000</b>	<b>115.000.000</b>	<b>218.000.000</b>	<b>218.000.000</b>

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi với số tiền là 115 triệu VND có kỳ hạn 1 năm với lãi suất 5,7%/năm tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - chi nhánh Nha Trang.

**5.2 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	62.512.879.162	96.634.112.292
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	27.254.139.320	23.883.889.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(19.624.461.292)	(9.735.009.356)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.142.557.190</b>	<b>110.782.992.256</b>

320518  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
DU LỊCH NINH  
VÂN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý 4 năm 2017

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (i)	40,21	40,21	40,21	40,21
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (ii)	-	-	29,15	29,15

(i) Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp

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

(ii) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt

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

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

Đơn vị tính: VND

	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm	63.930.000.000	41.061.535.100	104.991.535.100
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	(41.061.535.100)	(41.061.535.100)
Số cuối năm	63.930.000.000	-	63.930.000.000
<b>Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	(715.632.381)	(7.641.790.427)	(8.357.422.808)
Phản lỗ từ công ty liên kết	(36.551.827)	(49.836.618)	(86.388.445)
Lãi chưa thực hiện từ giao dịch với công ty liên kết trong năm	(664.936.630)	-	(664.936.630)
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	7.691.627.046	7.691.627.046
Số cuối năm	(1.417.120.838)	-	(1.417.120.838)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	63.214.367.619	33.419.744.673	96.634.112.292
Số cuối năm	62.512.879.162	-	62.512.879.162





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2017				Ngày 31 tháng 12 năm 2016			
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (i)	12,24	12,24	18.360.000.000	(18.360.000.000)	12,24	12,24	18.360.000.000	(8.470.548.064)
Công ty Cổ phần Hồng Hải (ii)	10,3	10,37	6.894.139.320	-	10,37	10,37	3.523.889.320	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (iii)	10,00	10,00	1.000.000.000	(1.000.000.000)	10,00	10,00	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần EMG (iv)	14,3	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)	14,3	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>27.254.139.320</b>	<b>(19.624.461.292)</b>			<b>23.883.889.320</b>	<b>(9.735.009.356)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**5.2 Các khoản đầu tư dài hạn** (tiếp theo)

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

- (i) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại Đầm Vân Long, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.
- (ii) Công ty Cổ phần Hồng Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200479404 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 100 tỷ VND. Công ty Cổ phần Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, làng du lịch và dịch vụ ăn uống.
- (iii) Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ VND. Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco 259 A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.
- (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 259 A 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.

**5.2.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng đầu năm	(9.735.009.356)	5.187.243.469
(Trích lập)/hoàn nhập dự phòng trong năm	(9.889.451.936)	4.547.765.887
<b>Dự phòng cuối năm</b>	<b>(19.624.461.292)</b>	<b>9.735.009.356</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017

**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**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đường mòn Đồng Dương	474.688.551	-
Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Á Đông Vido Tour	422.666.202	108.140.804
Các khoản phải thu khách hàng khác	3.014.012.389	3.276.445.801
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.911.367.142</b>	<b>3.384.586.605</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Trần Đức	1.445.176.359	-
Công ty TNHH Một thành viên Hải Khánh	-	1.284.661.400
Các khoản trả trước khác	1.778.864.866	3.815.614.704
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.224.041.225</b>	<b>5.100.276.104</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	22.061.700.000	230.079.920.548
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.061.700.000</b>	<b>230.079.920.548</b>

Phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm các khoản phải thu sau:

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Sinh thái Côn Bắp	21.831.700.000	Từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 12 năm 2018	9%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Hồng Hải	230.000.000	21 tháng 6 năm 2018	14%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.061.700.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2017

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải thu các bên liên quan	9.715.121.577	104.772.418.545
Phải thu liên quan đến chuyển nhượng công ty con	2.689.727.837	-
Chi phí chi trả hộ bên liên quan	2.468.734.716	2.501.458.876
Phải thu ngắn hạn khác	456.509.045	352.701.354
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.330.093.175</b>	<b>107.626.578.775</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.468.734.718)	-
Trong đó:		
<i>Phải thu khác</i>	3.146.236.882	385.425.514
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	12.183.856.293	107.241.153.261
Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng như sau:		Đơn vị tính: VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm (*)	2.468.734.716	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.468.734.716</b>	<b>-</b>

Chi tiết tình hình nợ xấu như sau:

	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>				
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.718	2.468.734.718
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.468.734.718</b>	<b>-</b>	<b>2.468.734.718</b>	<b>2.468.734.718</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	5.695.285.730	4.980.371.369
Công cụ, dụng cụ	3.726.507.371	5.403.199.958
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.421.793.101</b>	<b>10.383.571.327</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017

**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	1.611.172.618	1.115.558.296
Chi phí sửa chữa tài sản	796.701.791	763.073.971
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	327.555.956	279.884.281
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.735.430.365</u></b>	<b><u>2.158.516.548</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.739.473.246	3.536.625.072
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	2.825.341.024	4.437.763.263
Chi phí trả trước dài hạn khác	723.291.715	131.994.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.288.105.985</u></b>	<b><u>8.106.383.306</u></b>

205194  
 CÔNG TY  
 CỔ PHẦN  
 BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH  
 NINH VÂN BAY  
 NG - T

**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)  
Quý 4 năm 2017

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	138.518.667.470	48.710.472.722	20.679.637.000	6.989.398.478	214.898.175.670
- Mua trong năm	-	861.027.135	8.390.189.999	-	9.251.217.134
- Thanh lý, nhượng bán	-	(156.542.900)	(2.049.534.983)	(38.187.010)	(2.244.264.893)
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	(324.130.254)	(116.180.000)	-	(10.745.990)	(451.056.244)
Số cuối năm	138.194.537.216	49.298.776.957	27.020.292.016	6.940.465.478	221.454.071.667
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	663.986.337	12.891.804.808	7.776.663.809	1.875.466.818	23.207.921.772
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	56.818.751.731	23.998.454.294	11.800.492.108	4.095.113.526	96.712.811.659
- Khấu hao trong năm	8.574.296.508	4.581.895.657	1.957.656.817	335.065.760	15.448.914.742
- Thanh lý, nhượng bán	-	(25.375.096)	(1.357.879.231)	(38.187.010)	(1.421.441.337)
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	(324.130.254)	(89.974.592)	-	(10.745.990)	(424.850.836)
Số cuối năm	65.068.917.985	28.465.000.263	12.400.269.694	4.381.246.286	110.315.434.228
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	81.699.915.737	24.520.877.657	9.109.400.995	2.855.169.622	118.185.364.011
Số cuối năm	73.125.619.230	20.833.776.694	14.620.022.322	2.559.219.192	111.138.637.439



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	301.589.683.022	3.741.716.654	95.691.587	305.427.091.263
Tăng trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	301.589.683.022	3.741.716.654	95.691.587	305.427.091.263
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	54.722.306.960	2.175.470.871	95.691.587	56.993.469.418
Khấu hao trong năm	7.723.683.884	391.561.452	-	8.115.245.336
Số cuối năm	62.445.990.844	2.567.032.323	95.691.587	65.108.714.754
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	246.867.376.062	1.566.245.783	-	248.433.621.845
Số cuối năm	239.143.692.178	1.174.684.331	-	240.318.376.509

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 Ninh Vân Bay. Toàn bộ khu đất và mặt biển là một quần thể không tách rời, cùng được sử dụng cho hoạt động của khu nghỉ và được cụ thể như sau:

- ▶ Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003, diện tích đất thuê là 333.180 m<sup>2</sup> và diện tích mặt biển thuê là 158.686 m<sup>2</sup>. Đối với tiền thuê mặt biển, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải đã thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Đối với tiền thuê đất, theo Quyết định số 88 CT/QĐ của Cục thuế Khánh Hòa, trong tổng số đất thuê 333.180 m<sup>2</sup>, diện tích tính tiền thuê đất là 82.914 m<sup>2</sup>, Công ty được miễn tiền thuê đất trong vòng 11 năm (miễn đến 5 tháng 12 năm 2013). Các năm sau, tiền thuê đất được trả hàng năm; và
- ▶ Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 24/2004 HĐ/TĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004, diện tích đất thuê là 164.889 m<sup>2</sup> và diện tích mặt biển thuê là 786.829 m<sup>2</sup>. Đối với tiền thuê mặt biển, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải đã thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Đối với tiền thuê đất, theo Quyết định số 08/QĐ-CCT của Cục thuế Khánh Hòa, diện tích tính tiền thuê đất là 164.889 m<sup>2</sup> chỉ được miễn tiền thuê đất đến ngày 16 tháng 3 năm 2015. Các năm sau, tiền thuê đất được trả hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2017

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	62.089.102.649
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>62.089.102.649</b>

**13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River	-	362.437.560.660
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	5.091.115.517	810.845.366
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.128.050.517</b>	<b>364.285.341.026</b>

**14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Đơn vị tính: VND		
	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
- Giảm do chuyển nhượng Công ty con	-	(89.691.208.885)	(89.691.208.885)
Số cuối năm	134.930.134.599	-	134.930.134.599
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	95.575.512.007	89.691.208.885	185.266.720.892
- Giảm do chuyển nhượng Công ty con	-	(89.691.208.885)	(89.691.208.885)
- Phân bổ trong năm	13.493.013.460	-	13.493.013.460
Số cuối năm	109.068.525.467	-	109.068.525.467
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	39.354.622.592	-	39.354.622.592
Số cuối năm	25.861.609.132	-	25.861.609.132





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2017

15. PHẢI TRẢ CHO 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	10.037.178.850	10.037.178.850	7.536.605.640	7.536.605.640
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.858.070.172	2.858.070.172	2.738.686.984	2.738.686.984
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.895.249.022</b>	<b>12.895.249.022</b>	<b>10.275.292.624</b>	<b>10.275.292.624</b>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Chuyển	Số cuối năm
				nhượng công ty con	
Thuế giá trị gia tăng	1.649.649.801	15.817.954.393	(16.635.737.091)	-	831.867.103
Thuế thu nhập doanh nghiệp	206.721.477	15.693.524.040	(4.129.670.446)	-	11.770.575.071
Thuế thu nhập cá nhân	208.292.321	2.467.459.671	(2.231.582.209)	(8.834.129)	435.335.654
Thuế khác	82.185.482	4.759.762.129	(4.720.868.706)	-	121.078.905
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.146.849.081</b>	<b>38.738.700.233</b>	<b>(27.717.858.452)</b>	<b>(8.834.129)</b>	<b>13.158.856.733</b>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	4.016.078.948	964.662.216
Lãi vay phải trả (*)	3.081.567.118	28.853.176.811
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	2.847.900.320	2.458.247.751
Chi phí phải trả khác	1.388.897.447	1.521.430.732
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.334.443.833</b>	<b>33.797.517.510</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả khác	7.318.364.885	8.438.858.009
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	4.016.078.948	25.358.659.501

(\*) Ngày 16 tháng 7 năm 2017, Công ty TNHH Hai Dung đã ký các biên bản thỏa thuận với các công ty và cá nhân về việc các đối tượng này đồng ý miễn trừ các khoản lãi vay phải trả với số tiền là 24,3 tỷ VND cho Công ty TNHH Hai Dung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2017

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả theo các cá nhân khác:	15.000.000.000	24.000.000.000
Quý từ thiện	2.397.400.561	2.017.472.376
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	1.945.191.132	2.512.069.137
Các khoản phải trả khác	1.263.552.527	1.120.493.641
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.606.144.220</b>	<b>29.650.035.154</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	20.606.144.220	26.650.035.154
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 30)</i>	-	3.000.000.000

(\*) Tại ngày 16 tháng 7 năm 2017, Công ty đã ký kết các biên bản thỏa thuận với Công ty TNHH Hai Dung về việc Công ty đồng ý nhận các nghĩa vụ nợ của Công ty TNHH Hai Dung phải trả một số đối tác và cá nhân. Số dư phải trả khác là các khoản nhận nợ chưa được thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

(\*\*) Ngày 16 tháng 7 năm 2017, Công ty TNHH Hai Dung đã ký các biên bản thỏa thuận với các công ty này về việc các công ty này đồng ý miễn trừ các khoản phải trả nêu trên cho Công ty TNHH Hai Dung.

19. VAY VÀ NỢ

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Thay đổi trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Miễn trừ gốc vay (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	229.275.925.929	229.275.925.929	724.074.071	(230.000.000.000)	-	-	-
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	54.231.767.987	54.231.767.987	180.000.000	(15.630.000.000)	(38.781.767.987)	-	-
Vay đối tượng khác 19.1	18.900.000.000	18.900.000.000	24.457.789.045	(28.107.789.045)	-	15.250.000.000	15.250.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	600.000.000	600.000.000	-	(600.000.000)	-	-	-
Vay ngân hàng 19.2	-	-	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>303.007.693.916</b>	<b>303.007.693.916</b>	<b>35.361.863.116</b>	<b>(274.337.789.045)</b>	<b>(38.959.557.032)</b>	<b>25.250.000.000</b>	<b>25.250.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	2.050.000.000	2.050.000.000	-	(2.050.000.000)	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.050.000.000</b>	<b>2.050.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(2.050.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Ngày 16 tháng 7 năm 2017 Công ty TNHH Hai Dung đã ký các biên bản thỏa thuận với các bên liên quan này về việc các bên liên quan đồng ý miễn trừ các khoản nợ nêu trên cho Công ty TNHH Hai Dung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2017

**19. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**19.1 Vay ngắn hạn đối tượng khác**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn đối tượng khác như sau:

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Bà Bùi Lê Mai	5.050.000.000	31 tháng 12 năm 2018	12%	Tín chấp
Bà Bùi Hồng Nhung	10.200.000.000	9 tháng 2 năm 2018	12%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.250.000.000</b>			

**19.2 Vay ngắn hạn ngân hàng**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt	10.000.000.000	Ngày 12 tháng 1 năm 2018	8,5%	Các hợp đồng tiền gửi như được trình bày tại Thuyết minh số 4
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.000.000.000</b>			

**20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.207.523.346	1.754.691.042
Trích lập trong năm	853.433.476	1.433.721.777
Trong đó:		
- Trích lập từ lợi nhuận sau thuế	300.000.000	-
- Trích lập từ nguồn phí phục vụ phải trả người lao động	553.433.476	1.433.721.777
Sử dụng trong năm	(1.240.569.548)	(980.889.473)
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(1.291.202)	-
Số cuối năm	<b>1.819.096.072</b>	<b>2.207.523.346</b>



**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ</i>					<i>Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng nguồn vốn</i>
	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lỗ lũy kế</i>	<i>Tổng cộng</i>		
<b>Năm trước:</b>							
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(211.984.108.541)	717.740.488.303	141.432.951.454	859.173.439.757
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(7.350.000.000)	(7.350.000.000)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.412.038.076	2.412.038.076	13.173.837.509	15.585.875.585
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>269.596.844</u>	<u>(209.572.070.465)</u>	<u>720.152.526.379</u>	<u>147.256.788.963</u>	<u>867.409.315.342</u>
<b>Năm nay:</b>							
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(209.572.070.465)	720.152.526.379	147.256.788.963	867.409.315.342
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(23.030.000.000)	(23.030.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(153.000.000)	(153.000.000)	(147.000.000)	(300.000.000)
- (Lỗ)/lợi nhuận trong năm	-	-	-	(479.437.925.009)	(479.437.925.009)	23.484.613.204	(455.953.311.805)
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-560.772.130	(560.772.127)
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>269.596.844</u>	<u>(689.162.995.474)</u>	<u>240.561.601.370</u>	<u>147.003.630.037</u>	<u>387.565.231.407</u>

**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
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>905.000.000.000</u>

**21.4 Cổ phiếu**

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

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



**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.5 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát**

Đơn vị tính: VND

	Công ty TNHH Hai Dung	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tổng cộng
Vốn điều lệ đã góp	11.000.000.000	44.100.000.000	55.100.000.000
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản tại ngày hợp nhất kinh doanh	2.125.059.477	93.689.426.622	95.814.486.101
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	49.000.000	49.000.000
Chia cổ tức lũy kế	-	(123.325.524.112)	(123.325.524.112)
Chuyển nhượng công ty con (Lỗ)/lợi nhuận lũy kế	(560.772.127) (12.564.287.350)	- 132.490.727.527	(560.772.127) 119.926.440.177
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>147.003.630.037</b>	<b>147.003.630.037</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>			
Lợi nhuận trong năm	7.008.390.008	16.476.223.196	23.484.613.204

**22. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Năm nay	Năm trước
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	40.971	89.672

**23. DOANH THU**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>232.581.893.579</b>	<b>190.831.267.088</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	57.455.400.011	43.898.687.614
Doanh thu cung cấp dịch vụ	175.126.493.568	146.932.579.474
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(79.325.877)</b>	<b>(63.600.019)</b>
Hàng bán trả lại	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(79.325.877)	(63.600.019)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>232.502.567.702</b>	<b>190.767.667.069</b>
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	57.455.400.011	43.898.687.614
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	175.047.167.691	146.868.979.455

**23. DOANH THU** (tiếp theo)

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.475.597.109	25.917.075.943
Lãi chênh lệch tỷ giá	163.543.963	158.307.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.639.141.072</u></b>	<b><u>26.075.383.303</u></b>

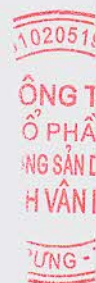
**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	22.769.104.417	18.140.406.784
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	92.635.580.050	81.233.793.022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>115.404.684.467</u></b>	<b><u>99.374.199.806</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ từ chuyển nhượng công ty con (*)	225.520.146.918	-
Lỗ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	27.957.521.943	-
Chi phí lãi vay	26.520.800.328	29.230.834.070
Dự phòng giảm giá tổn thất của các khoản đầu tư	9.889.451.936	4.547.765.886
Chi phí tài chính khác	740.864.410	1.023.116.030
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>291.084.631.873</u></b>	<b><u>34.801.715.986</u></b>

(\*) Như trình bày tại Thuyết minh số 1, trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp, khoản phải thu về cho vay và lãi vay với Công ty TNHH Hai Dung cho một đối tác khác. Theo đó, Công ty ghi nhận lỗ từ giao dịch chuyển nhượng công ty con này trong năm 2017.





**26. 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	14.413.033.248	9.824.238.967
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	7.048.464.601	7.581.340.813
Chi phí nhân công	3.840.134.681	3.747.345.312
Chi phí khác	193.051.560	241.948.972
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.494.684.090</b>	<b>21.394.874.064</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Lỗ từ chuyển nhượng công nợ phải thu về cho vay với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	245.959.383.017	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn	2.468.734.716	-
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	13.493.013.460	13.493.013.460
Chi phí nhân công	19.938.691.440	18.937.299.788
Chi phí khấu hao	17.621.160	17.118.781
Phí phục vụ chia cho nhân viên	11.068.369.516	9.064.918.510
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.803.876.752	14.700.823.955
Chi phí khác	1.328.913.685	4.247.651.745
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>311.078.603.746</b>	<b>60.460.826.239</b>

(\*) Ngày 9 tháng 10 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ công nợ phải thu về cho vay ngắn hạn và lãi cho vay với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú cho một đối tác khác với giá phí chuyển nhượng là 60 tỷ VND. Theo đó, Công ty ghi nhận lỗ từ chuyển nhượng công nợ phải thu về cho vay ngắn hạn và lãi cho vay với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú trong năm 2017.



**27. THU NHẬP KHÁC, CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>72.791.649.554</b>	<b>20.758.529.088</b>
Thu nhập từ việc miễn giảm nghĩa vụ nợ của Công ty TNHH Hai Dung (*)	72.283.563.508	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	461.151.623	574.769.539
Thuế TNDN được hoàn	-	20.182.876.638
Thu nhập khác	46.934.423	882.911
<b>Chi phí khác</b>	<b>3.651.574.608</b>	<b>5.756.534.639</b>
Chi phí phạt liên quan đến việc duy trì số dư tài khoản dự phòng cam kết khi phát hành trái phiếu (**)	1.516.139.067	1.604.841.982
Chi phí phạt chậm trả lãi	776.595.016	-
Chi phí khác	1.358.840.525	4.151.692.657
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>69.133.507.385</b>	<b>15.001.994.449</b>

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	28.850.338.458	22.684.360.645
Chi phí nhân công	67.413.210.566	50.043.517.439
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định, phân bổ lợi thế thương mại	37.057.173.538	36.088.793.703
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	2.468.734.716	-
Lỗ từ chuyển nhượng công nợ phải thu về cho vay tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	245.959.383.017	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.090.444.631	71.303.366.568
Chi phí khác	1.138.687.377	1.109.861.751
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>451.977.972.303</b>	<b>181.229.900.106</b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2016: 20% cho Công ty và 15% cho Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải).

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



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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.643.573.989	3.123.707.621
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu của các năm trước	3.049.950.051	-
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	386.011.303	(3.077.567.350)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.079.535.343</b>	<b>46.140.271</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>
<b>Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(439.873.776.462)</b>	<b>15.632.015.856</b>
<b>Thuế TNDN theo các thuế suất áp dụng cho Công ty và công ty con là 20%</b>	<b>(87.974.755.292)</b>	<b>3.126.403.171</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	73.996.058.532	9.332.503.109
Lỗ hợp nhất do chuyển nhượng công ty con	25.044.633.249	-
Phân bổ lợi thế thương mại	2.698.602.692	2.698.602.692
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.049.950.051	-
Ảnh hưởng của việc đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tại ngày mua công ty con	1.930.056.514	-
Lỗ do thanh lý công ty liên kết	1.803.265.699	-
Các chi phí không được khấu trừ khác	1.667.446.475	1.682.099.633
Chi phí lãi vay vốn hóa công ty liên kết	132.987.326	-
Phản lỗ từ công ty liên kết	17.277.689	36.282.574
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chi phí lãi vay được khấu trừ của công ty con	(6.285.987.592)	(6.253.637.849)
Ảnh hưởng của ưu đãi thuế TNDN	-	(5.006.015.594)
Thuế TNDN được hoàn	-	(4.036.575.328)
Ảnh hưởng của khác biệt về thuế suất thuế TNDN	-	(1.533.522.137)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>16.079.535.343</b>	<b>46.140.271</b>

**29.2 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.

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của công ty con tại ngày mua	47.800.727.870	53.143.586.449	(386.011.303)	3.077.567.350
	<b>47.800.727.870</b>	<b>53.143.586.449</b>		
<b>(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(386.011.303)</b>	<b>3.077.567.350</b>

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

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận phải chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 675.604.744.178 VND (31 tháng 12 năm 2016: 409.847.440.087 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

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

(\*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Tập đoàn còn chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

941-C  
TY  
IN  
DU LỊCH  
BAY  
TP-H

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Thu hồi gốc vay Lãi vay phải thu phát sinh	500.000.000 -	- 24.787.395.590
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu phát sinh Cho vay	1.653.659.860 3.160.700.000	1.443.940.598 1.523.000.000
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, Cổ đông và Thành viên Hội đồng Quản trị ("HDQT") của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Trả gốc vay Miễn, giảm gốc vay và lãi vay	450.000.000 18.145.844.722	150.000.000 -
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Miễn, giảm gốc vay và lãi vay Trả gốc vay	23.193.039.003 15.000.000.000	- -
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải trả phát sinh Miễn, giảm gốc vay và lãi vay	- 5.699.013.674	527.767.926 -
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	13.850.000.000 13.850.000.000	3.750.000.000 3.750.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	1.880.000.000 1.880.000.000	600.000.000 600.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	4.700.000.000 4.700.000.000	1.500.000.000 1.500.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông Trả gốc vay Lãi vay phát sinh Trả nợ lãi vay	2.350.000.000 2.350.000.000 - - -	750.000.000 750.000.000 14.000.000.000 951.670.164 996.525.002
Ông Phan Đức Trung	Cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	1.200.000.000 1.200.000.000	150.000.000 150.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận đầu tư	Góp thêm vốn trong kỳ Chi phí thuê cầu cảng thiết bị	3.370.250.000 3.657.715.497	- -
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh Thanh toán phí quản lý	14.046.073.392 13.926.690.204	8.957.575.982 7.719.132.235



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

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

*Đơn vị tính: VND*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay	-	210.163.920.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay	21.831.700.000	18.671.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 6 năm 2017	Cho vay	-	1.015.000.000
Công ty TNHH Hồng Hải	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay	230.000.000	230.000.000
			<b>22.061.700.000</b>	<b>230.079.920.548</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	-	96.295.462.469
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	9.528.610.890	7.874.951.026
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.716	2.468.734.720
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 6 năm 2017	Lãi vay phải thu	-	602.005.046
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty cùng chủ đầu tư	Lãi vay phải thu	186.510.687	-
			<b>12.183.856.293</b>	<b>107.241.153.261</b>

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

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

*Đơn vị tính: VND*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)</b>				
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	2.858.070.172	2.738.686.984
			<b>2.858.070.172</b>	<b>2.738.686.984</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lãi vay phải trả	-	16.137.867.873
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	-	6.075.568.577
Công ty TNHH MTV Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay	Công ty cùng chủ đầu tư	Lãi vay phải trả	-	2.180.560.835
Công ty Cổ phần	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí thuê	4.016.078.948	964.662.216

**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)

Quý 4 năm 2017

Hồng Hải

cầu cảng, thiết bị

**4.016.078.948**      **25.358.659.501**

**Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)**

Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả tạm ứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	-	3.000.000.000
			-	<b>3.000.000.000</b>

**Vay và nợ ngắn hạn (Thuyết minh số 19)**

Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay	-	18.595.844.722
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	-	32.117.470.426
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Công ty cùng chủ đầu tư	Cho Tập đoàn vay	-	3.518.452.839
			-	<b>54.231.767.987</b>



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2018