

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Tầng 4, 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 2020

Hà Nội, tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		185.139.608.533	251.098.026.924
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.578.524.681	19.754.663.414
111	1. Tiền		5.578.524.681	14.730.237.967
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	5.024.425.447
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.200.000.000	97.846.098.631
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.200.000.000	97.846.098.631
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		161.855.902.605	118.890.459.341
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.170.895.048	2.183.173.331
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.559.507.918	1.402.571.595
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	230.000.000	230.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	162.665.817.156	120.233.176.968
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(5.770.317.517)	(5.158.462.553)
140	IV. Hàng tồn kho	9	11.540.414.041	10.312.372.770
141	1 Hàng tồn kho		11.540.414.041	10.312.372.770
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.964.767.161	4.294.432.768
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.810.420.919	2.347.393.123
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.154.346.242	1.947.039.645
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		345.610.048.752	373.468.483.792
220	I. Tài sản cố định		326.844.126.364	353.043.210.919
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	110.871.485.838	128.955.325.082
222	Nguyên giá		271.850.323.552	272.032.655.509
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(160.978.837.714)	(143.077.330.427)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	215.972.640.526	224.087.885.837
228	Nguyên giá		305.427.091.263	305.427.091.263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(89.454.450.737)	(81.339.205.426)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		2.536.029.190	1.268.021.332
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	2.536.029.190	1.268.021.332
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	14	7.629.678.028	7.629.678.028
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		27.254.139.320	27.254.139.320
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(19.624.461.292)	(19.624.461.292)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		8.600.215.170	11.527.573.513
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	8.021.482.077	11.527.573.513
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		578.733.093	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		530.749.657.240	624.566.510.716

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		131.866.828.351	209.703.149.716
310	I. Nợ ngắn hạn		85.923.192.587	156.665.377.232
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	18.305.506.075	10.596.391.634
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	12.164.103.146	14.678.480.203
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	5.891.681.414	6.945.271.458
314	4. Phải trả người lao động		2.630.158.756	2.717.603.416
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	11.698.022.696	8.682.198.187
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	5.280.610.570	5.835.761.023
320	7. Vay ngắn hạn	19	28.779.614.028	105.127.866.018
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.173.495.902	2.081.805.293
330	II. Nợ dài hạn		45.943.635.764	53.037.772.484
338	1. Vay dài hạn	19	2.775.043.530	8.325.135.038
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		43.168.592.234	44.712.637.446
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		398.882.828.889	414.863.361.000
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	398.882.828.889	414.863.361.000
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		905.000.000.000	905.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		905.000.000.000	905.000.000.000
411a				
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		(654.997.264.868)	(660.496.899.807)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		(660.496.899.807)	(687.265.537.798)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		5.499.634.939	26.768.637.991
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		124.155.496.913	145.635.663.963
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		530.749.657.240	624.566.510.716



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2020 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	T M	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	21.1	49.668.078.489	54.129.717.800	211.078.684.127	277.954.725.416
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	(33.147.694)	(21.056.539)	(139.181.545)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	49.668.078.489	54.096.570.106	211.057.627.588	277.815.543.871
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ	22	(28.921.045.754)	(30.920.794.602)	(116.166.567.275)	(132.213.559.853)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV		20.747.032.735	23.175.775.504	94.891.060.313	145.601.984.018
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	998.270.862	1.881.105.603	2.288.268.514	22.225.574.507
22	7. Chi phí tài chính	23	(864.140.459)	(1.350.053.438)	(3.274.303.481)	(2.996.668.400)
24	8. Phần lỗ từ công ty liên kết		-	-	-	(154.263.896)
25	9. Chi phí bán hàng	24	(4.418.609.042)	(6.729.609.885)	(21.543.784.052)	(29.547.080.743)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(11.749.197.590)	(16.554.411.766)	(46.455.171.642)	(68.011.060.518)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.713.356.506	422.806.018	25.906.069.652	67.118.484.968
31	12. Thu nhập khác		419.665.663	100.621.059	438.545.125	2.181.169.088
32	13. Chi phí khác		(398.381.183)	(196.999.009)	(1.261.284.695)	(1.298.640.912)
40	14. Lợi nhuận khác		21.284.480	(96.377.950)	(822.739.570)	882.528.176
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		4.734.640.986	326.428.068	25.083.330.082	68.001.013.144
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(1.950.534.321)	(515.616.747)	(8.886.640.501)	(15.093.672.374)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		964.744.396	386.011.303	2.122.778.305	1.544.045.212
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		3.748.851.061	196.822.624	18.319.467.886	54.451.385.982
61	19. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.024.308.161	(1.444.574.007)	5.499.634.939	26.768.637.991
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.724.542.900	1.641.396.631	12.819.832.947	27.682.747.991



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>	25.083.330.082	68.001.013.144
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	27.242.253.631	38.280.299.601
3	Các khoản dự phòng	611.854.919	
4	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	12.795.839	12.714.548
5	Lãi từ hoạt động đầu tư	(2.083.734.741)	(21.846.787.391)
6	Chi phí lãi vay	2.958.215.705	2.380.926.210
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	53.824.715.480	86.828.166.112
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	20.595.640.329	(7.719.184.913)
10	Tăng/ (giảm) hàng tồn kho	(1.228.041.271)	(100.450.562)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	5.523.983.248	2.747.555.696
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	4.043.063.640	3.018.523.031
14	Tiền lãi vay đã trả	(3.254.763.650)	(2.171.233.060)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(9.198.160.014)	(13.287.349.558)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(908.309.391)	(1.088.705.703)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	69.398.128.371	68.227.321.043
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(1.304.285.025)	(33.972.724.991)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(36.700.000.000)	(123.265.857.535)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	110.531.098.631	50.051.458.904
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	(45.600.000.000)	(100.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	68.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	5.697.254.139	12.732.654.216
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	32.624.067.745	(126.454.469.406)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay	123.251.899.793	167.301.810.663
34	Tiền trả nợ gốc vay	(205.150.243.291)	(78.773.484.874)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	(34.300.000.000)	(22.540.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	(116.198.343.498)	65.988.325.789
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(14.176.147.382)	7.761.177.426
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	19.754.663.414	11.993.702.961
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	8.649	(216.973)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5.578.524.681	19.754.663.414



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 16 ngày 24 tháng 6 năm 2020.

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 2020, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu. Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường) và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 lữ hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2019: 51%).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 2020.

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.

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, công cụ, dụng cụ thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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 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.

Trong trường hợp Công ty 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").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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 kỳ.

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 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 hoạt động 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dư 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

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 vào 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 kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;

▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và

▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

▶ **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của phần vốn góp, cổ phần. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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.

0208
CÔNG
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
DU LỊCH
HỒNG HẢI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

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

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

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

► Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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.

1947
TY
HÀN
AN DU
IN BA
G-T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chỉ được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, 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 mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	220.149.792	515.326.336
Tiền gửi ngân hàng	5.358.374.889	14.214.911.631
Các khoản tương đương tiền (*)	-	5.024.425.447
TỔNG CỘNG	5.578.524.681	19.754.663.414

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất tới ngày 31 tháng 12 năm 2019: 4,8 – 5,3%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 6,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 6,3% đến 7,2%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
THOMAS COOK ASIA	611.854.890	611.854.890
IVIVU	359.584.000	202.688.500
Airtours International Airways	92.929.235	381.567.945
CÔNG TY TNHH DU LỊCH VÀ THƯƠNG MẠI Á ĐÔNG VIDOTOUR	363.074.320	149.058.803
Others	743.452.603	838.003.193
TỔNG CỘNG	2.170.895.048	2.183.173.331
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	(611.854.964)	-

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM Sài Gòn	524.343.000	-
Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng 4S	245.000.000	245.000.000
Các khoản trả trước ngắn hạn khác	1.790.164.918	1.157.571.595
TỔNG CỘNG	2.559.507.918	1.402.571.595

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	145.600.000.000	100.000.000.000
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	297.219.513	3.910.738.911
Phải thu về chi phí chi trả hộ	5.158.462.553	5.158.462.553
Phải thu ngắn hạn khác	11.610.135.090	11.163.975.504
TỔNG CỘNG	162.665.817.156	120.233.176.968
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.158.462.553)	(5.158.462.553)

(*) Đây là các khoản góp vốn của Công ty với các cá nhân theo các Hợp đồng Hợp tác Đầu tư để đầu tư phát triển các dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

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

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.732.633.666	-	5.885.040.739	-
Công cụ, dụng cụ	5.807.780.375	-	4.427.332.031	-
TỔNG CỘNG	11.540.414.041	-	10.312.372.770	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	518.853.807	883.640.611
Chi phí sửa chữa tài sản	506.065.932	519.381.034
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	785.501.180	944.371.478
TỔNG CỘNG	1.810.420.919	2.347.393.123
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.767.990.757	8.015.726.803
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	1.548.347.372	3.498.463.569
Chi phí trả trước dài hạn khác	705.143.948	13.383.141
TỔNG CỘNG	8.021.482.077	11.527.573.513



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	169.700.446.471	52.532.121.853	42.758.975.343	7.041.111.842	272.032.655.509
- Mua trong kỳ	-	623.987.258	339.000.000	80.181.818	1.043.169.076
- Thanh lý			(1.225.501.033)		(1.225.501.033)
Số cuối năm	169.700.446.471	53.156.109.111	41.872.474.310	7.121.293.660	271.850.323.552
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	82.154.997.122	36.661.425.947	18.119.887.047	6.141.020.311	143.077.330.427
- Khấu hao trong kỳ	10.632.351.300	3.817.376.173	3.932.834.492	744.446.355	19.127.008.320
- Giảm khác			(1.225.501.033)		(1.225.501.033)
Số cuối năm	92.787.348.422	40.478.802.120	20.827.220.506	6.885.466.666	160.978.837.714
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>87.545.449.349</u>	<u>15.870.695.906</u>	<u>24.639.088.296</u>	<u>900.091.531</u>	<u>128.955.325.082</u>
Số cuối năm	76.913.098.049	12.677.306.991	21.045.253.804	235.826.994	110.871.485.838

Tài sản cố định hữu hình là khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay tại chân núi Bà Dú, xã Ninh Vân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa với giá trị còn lại là 76.913.098.049 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 .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất và mặt biển</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	301.589.683.022	3.837.408.241	305.427.091.263
Số cuối năm	301.589.683.022	3.837.408.241	305.427.091.263
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	1.096.478.104	1.096.478.104
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	77.893.358.612	3.445.846.814	81.339.205.426
- Hao mòn trong kỳ	7.723.683.884	391.561.427	8.115.245.311
Số cuối năm	85.617.042.496	3.837.408.241	89.454.450.737
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	223.696.324.410	391.561.427	224.087.885.837
Số cuối năm	215.972.640.526	-	215.972.640.526

Quyền sử dụng đất và mặt biển bao gồm diện tích 49,98 ha đất và 94,5 ha mặt biển tại đảo Ninh Vân, huyện Ninh Vân, tỉnh Khánh Hòa được sử dụng cho việc kinh doanh khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay theo các hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/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.

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<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
Cải tạo khu nghỉ dưỡng	1.071.762.972	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	427.331.218	231.086.332
TỔNG CỘNG	2.536.029.190	1.268.021.332

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.1)	27.254.139.320	27.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 14.2)	<u>(19.624.461.292)</u>	<u>(19.624.461.292)</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.629.678.028</u>	<u>7.629.678.028</u>



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (i)	4,58	4,58	18.360.000.000	(18.360.000.000)	5,55	5,55	18.360.000.000	(18.360.000.000)
Công ty Cổ phần Hồng Hải (ii)	5,76	5,76	6.894.139.320	-	5,76	5,76	6.894.139.320	-
Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ 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)	10,00	10,00	1.000.000.000	(264.461.292)	10,00	10,00	1.000.000.000	(264.461.292)
TỔNG CỘNG			27.254.139.320	(19.624.461.292)			27.254.139.320	(19.624.461.292)

- (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 Ninh Bình cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, số vốn điều lệ 401 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.
- (ii) Công ty Cổ phần Hồng Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4200479404 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 100 tỷ VND. Công ty Cổ phần Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, làng du lịch và dịch vụ ăn uống.
- (iii) Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ VND. Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco, số 259A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.
- (iv) Công ty Cổ phần EMG là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011, với số vốn điều lệ hiện nay là 10 tỷ VND. Công ty Cổ phần EMG có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco, số 259A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty Cổ phần EMG là dịch vụ quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng, kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

14.2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu kỳ	19.624.461.292	19.624.461.292
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối kỳ	19.624.461.292	19.624.461.292

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND			
	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	6.478.345.734	6.478.345.734	8.583.014.112	8.583.014.112
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	11.827.160.341	11.827.160.341	2.013.377.522	2.013.377.522
TỔNG CỘNG	18.305.506.075	18.305.506.075	10.596.391.634	10.596.391.634

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách cá nhân	10.131.000.435	13.018.430.425
Công ty lữ hành	2.033.102.711	1.660.049.778
TỔNG CỘNG	12.164.103.146	14.678.480.203

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.952.002.899	16.937.512.307	(17.442.832.336)	1.446.682.870
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.232.933.830	8.886.640.501	(9.198.160.014)	3.921.414.317
Thuế thu nhập cá nhân	639.219.526	3.951.782.085	(4.112.603.518)	478.398.093
Thuế khác	121.115.203	920.006.589	(995.935.658)	45.186.134
TỔNG CỘNG	6.945.271.458	30.695.941.482	(31.749.531.526)	5.891.681.414

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	7,505,582,756	4.608.933.391
Chi phí quảng cáo và tiếp thị		
	3,172,087,805	1.709.770.318
Lãi vay phải trả	-	296.547.945
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.020.352.135	2.066.946.533
TỔNG CỘNG	<u>11.698.022.696</u>	<u>8.682.198.187</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.552.235.801	2.887.763.504
Quỹ từ thiện	1.708.913.711	2.037.353.892
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.019.461.058	910.643.627
TỔNG CỘNG	<u>5.280.610.570</u>	<u>5.835.761.023</u>



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

19. VAY

	Số đầu năm				Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số cuối năm			
	Giá trị							Giá trị		
Vay ngắn hạn										
Vay ngắn hạn ngân hàng	99.115.271.703	99.115.271.703	123.251.899.793	(199.137.648.976)	23.229.522.520	23.229.522.520	23.229.522.520			
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	6.012.594.315	6.012.594.315	5.550.091.508	(6.012.594.315)	5.550.091.508	5.550.091.508	5.550.091.508			
	105.127.866.018	105.127.866.018	128.801.991.301	(205.150.243.291)	28.779.614.028	28.779.614.028	28.779.614.028			
Vay dài hạn										
Vay ngân hàng	8.325.135.038	8.325.135.038		(5.550.091.508)	2.775.043.530	2.775.043.530	2.775.043.530			
	8.325.135.038	8.325.135.038		(5.550.091.508)	2.775.043.530	2.775.043.530	2.775.043.530			
TỔNG CỘNG	113.453.001.056	113.453.001.056	128.801.991.301	(210.700.334.799)	31.554.657.558	31.554.657.558	31.554.657.558			

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Phân vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng cộng	
Năm nay						
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(660.496.899.807)	269.227.697.037	414.863.361.000
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(34.300.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	5.499.634.939	5.499.634.939	12.819.832.947
Số cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(654.997.264.868)	274.727.331.976	398.882.828.889

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	905.000.000.000	905.000.000.000	-	905.000.000.000	905.000.000.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
TỔNG CỘNG	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	929.455.000.000	-

20.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000

20.4 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	211.078.684.127	277.954.725.416
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	57.321.772.076	69.466.014.271
Doanh thu cung cấp dịch vụ	153.756.912.051	208.488.711.145
Các khoản giảm trừ doanh thu	(21.056.539)	(139.181.545)
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(21.056.539)	(139.181.545)
Doanh thu thuần	211.057.627.588	277.815.543.871

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	-	16.722.887.813
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, doanh thu khác	2.083.734.741	5.345.571.213
Lãi chênh lệch tỷ giá	204.533.773	157.115.481
TỔNG CỘNG	2.288.268.514	22.225.574.507

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	19.904.328.710	23.440.657.665
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã bán	96.262.238.565	108.772.902.188
TỔNG CỘNG	116.166.567.275	132.213.559.853

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	2.958.215.705	2.380.926.210
Lỗ chênh lệch tỷ giá	315.790.776	615.742.190
Chi phí tài chính khác	297.000	-
TỔNG CỘNG	3.274.303.481	2.996.668.400

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ quản lý	11.192.823.380	13.960.010.983
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	3.176.447.100	11.047.065.318
Chi phí nhân công	7.174.513.572	3.655.808.442
Chi phí bán hàng khác	-	884.196.000
TỔNG CỘNG	21.543.784.052	29.547.080.743

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	19.741.013.936	23.149.236.702
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.064.803.079	17.253.780.389
Lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ	-	12.368.595.672
Phí phục vụ chia cho nhân viên	10.050.974.313	13.224.844.788
Chi phí khấu hao	192.872.876	34.757.586
Chi phí quản lý khác	405.507.438	1.979.845.381
	46.455.171.642	68.011.060.518

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	438.545.125	2.181.169.088
Tiền bảo hiểm bồi thường	295.000.000	1.995.505.909
Thu nhập khác	143.545.125	185.663.179
Chi phí khác	1.261.284.695	1.298.640.912
Chi phí phạt chậm nộp thuế	272.674.377	869.320.505
Chi phí khác	988.610.318	429.320.407
LỢI NHUẬN/ LỖ KHÁC	(822.739.570)	882.528.176

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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



27. 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 Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	6.000.000.000 6.000.000.000	13.800.000.000 13.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	800.000.000 800.000.000	1.840.000.000 1.840.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	2.000.000.000 2.000.000.000	4.600.000.000 4.600.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đồng, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả	1.000.000.000 1.000.000.000	2.300.000.000 2.300.000.000
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 Chi phí trả hộ	11.871.929.144 2.058.146.325 486.707.922	14.334.186.898 13.139.860.176 9.756.473.330
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Thuê mặt bằng, văn phòng và dịch vụ đi kèm	2.893.665.464	-
		Lãi vay phải thu	32.288.221	32.200.002

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

Tập đoàn sử dụng dịch vụ quản lý khách sạn với bên liên quan theo các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng quản lý khu nghỉ.

Số dự các khoản phải thu và phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 2020, Tập đoàn đã trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi từ bên liên quan với số tiền là 2.468.734.718 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.468.734.718 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000
			230.000.000	230.000.000

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

B09a- DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2020 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Phải thu ngắn hạn khác

Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.718	2.468.734.718
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí trả thừa	11.175.253.012	10.688.545.090
		Lãi vay phải thu	297.219.513	264.931.292
			13.941.207.243	13.422.211.100

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)

Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	11.827.160.341	2.013.377.522
			11.827.207.341	2.013.377.522

Chi phí phải trả ngắn hạn

Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	7.505.582.756	4.608.933.391
			7.505.582.756	4.608.933.391



Nguyễn Thúy Liên
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2021