

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 48

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 ngày 29 tháng 6 năm 2021.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là NVT.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021
Ông Hồ Việt Hà	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021
Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành viên	
Ông Ikhwan Primanda	Thành viên	miễn nhiệm ngày 5 tháng 4 năm 2021
Ông Trịnh Nguyên Khánh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Ngô Thị Trúc Mai	Trưởng ban kiểm soát	miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021
Bà Đinh Thị Hạnh	Trưởng ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021
Bà Đào Thị Hải Yến	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021
Ông Dedy Rifdy Ramsey	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Hồ Ngọc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021
Bà Phạm Thị Thu Phương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Hoàng Anh Dũng	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2021
Bà Ngô Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2021
Ông Vũ Hồng Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 5 năm 2021
Bà Đặng Thị Ngọc Hân	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2022

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Phạm Thành Thái Lĩnh.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60861236/22573023-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

11809  
CÔNG  
TNH  
ST & P  
KIỂM  
HI NH  
HÀ N

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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



Đào Văn Thích  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3732-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

U  
M  
JH  
/P

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

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>130.695.121.670</b>	<b>190.053.817.880</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>22.048.716.858</b>	<b>5.578.524.681</b>
111	1. Tiền		10.048.716.858	5.578.524.681
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.000.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>8.018.626.560</b>	<b>2.200.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	8.018.626.560	2.200.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>82.003.719.468</b>	<b>166.770.111.997</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	2.074.018.460	2.170.895.048
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	25.744.441.328	2.559.507.918
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		230.000.000	230.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	64.711.295.545	167.580.026.474
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(10.756.035.865)	(5.770.317.443)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>12.371.521.506</b>	<b>11.540.414.041</b>
141	1. Hàng tồn kho		12.371.521.506	11.540.414.041
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.252.537.278</b>	<b>3.964.767.161</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.327.416.413	1.810.420.919
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.908.550.938	2.154.346.242
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		16.569.927	-





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>955.147.576.263</b>	<b>345.377.133.841</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>10.053.000.000</b>	<b>-</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		10.053.000.000	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>583.467.460.185</b>	<b>326.844.126.364</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	211.442.078.552	110.871.485.838
222	Nguyên giá		426.623.391.416	271.850.323.552
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(215.181.312.864)	(160.978.837.714)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	372.025.381.633	215.972.640.526
228	Nguyên giá		472.090.564.087	305.427.091.263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(100.065.182.454)	(89.454.450.737)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>78.790.543.472</b>	<b>2.536.029.190</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	78.790.543.472	2.536.029.190
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>7.629.678.028</b>	<b>7.629.678.028</b>
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)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>275.206.894.578</b>	<b>8.367.300.259</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	147.966.846.253	8.021.482.077
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	345.818.182
269	3. Lợi thế thương mại	12	127.240.048.325	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.085.842.697.933</b>	<b>535.430.951.721</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>543.311.836.595</b>	<b>130.767.827.056</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>110.259.145.184</b>	<b>84.824.191.292</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	21.404.307.350	15.912.931.928
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	27.282.707.305	12.164.103.146
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	7.138.697.050	6.254.036.323
314	4. Phải trả người lao động		6.095.046.003	3.419.660.241
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	14.041.853.362	11.825.529.837
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	8.639.296.158	5.294.819.887
320	7. Vay ngắn hạn	21	24.305.490.458	28.779.614.028
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.351.747.498	1.173.495.902
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>433.052.691.411</b>	<b>45.943.635.764</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	26.125.000.000	-
338	2. Vay dài hạn	21	295.117.064.809	2.775.043.530
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	111.810.626.602	43.168.592.234
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>542.530.861.338</b>	<b>404.663.124.665</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>542.530.861.338</b>	<b>404.663.124.665</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		905.000.000.000	905.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		905.000.000.000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		269.596.844	269.596.844
421	4. Lỗ lũy kế		(704.512.204.968)	(654.548.314.020)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(654.548.314.020)	(660.496.899.807)
421b	- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(49.963.890.948)	5.948.585.787
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		317.318.469.462	129.486.841.841
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.085.842.697.933</b>	<b>535.430.951.721</b>



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Linh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	126.669.847.959	211.078.684.127
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	(21.056.539)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	126.669.847.959	211.057.627.588
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(109.464.960.999)	(118.433.976.166)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.204.886.960	92.623.651.422
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	2.024.773.428	2.288.268.514
22	7. Chi phí tài chính	25	(17.028.512.326)	(3.274.303.481)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(16.706.357.380)	(2.958.215.705)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(13.529.246.606)	(19.025.082.601)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(51.812.811.774)	(45.230.898.603)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(63.140.910.318)	27.381.635.251
31	12. Thu nhập khác		33.376.005	320.363.307
32	13. Chi phí khác		(1.015.212.113)	(1.143.102.877)
40	14. Lỗ khác		(981.836.108)	(822.739.570)
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(64.122.746.426)	26.558.895.681
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	-	(9.248.995.410)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	1.973.954.882	1.889.863.394
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(62.148.791.544)	19.199.763.665
61	19. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	(49.963.890.948)	5.948.585.787
62	20. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22.1	(12.184.900.596)	13.251.177.878

2-00  
 TỶ  
 H  
 YỢC  
 NAM  
 IẢNI  
 IỢI  
 1-1

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	(552)	66
71	22. (Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	(552)	66



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kèm Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(64.122.746.426)	26.558.895.681
	<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)		37.847.441.441	27.033.361.568
03	Các khoản dự phòng		139.451.981	611.854.890
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		3.349.353	(65.246.638)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.691.158.819)	(1.993.024.496)
06	Chi phí lãi vay		16.706.357.380	2.958.215.705
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(11.117.305.090)	55.104.056.710
09	Tăng các khoản phải thu		(1.524.820.225)	(6.724.151.674)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		297.763.481	(1.228.041.271)
11	Tăng các khoản phải trả		50.524.164.929	4.521.315.799
12	Giảm chi phí trả trước		5.874.194.489	4.043.063.640
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.957.864.229)	(3.254.763.650)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.284.179.299)	(9.198.160.014)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(908.309.391)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		25.611.954.056	42.355.010.149
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(8.901.534.351)	(1.099.381.119)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	130.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.627.580.282)	(1.885.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		4.375.235.361	97.531.098.631
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(287.805.302.447)	(45.600.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		1.952.871.484	5.697.254.139
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(297.006.310.235)	54.773.971.651

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		372.380.661.244	123.251.899.793
34	Tiền trả nợ gốc vay		(84.512.763.535)	(205.150.243.291)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		-	(29.400.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		287.867.897.709	(111.298.343.498)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		16.473.541.530	(14.169.361.698)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		5.578.524.681	19.754.663.414
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(3.349.353)	(6.777.035)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	22.048.716.858	5.578.524.681



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 ngày 29 tháng 6 năm 2021.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (nay là Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội) kể từ ngày 28 tháng 1 năm 2008 theo Quyết định số 23/QĐ-TTGDHN ngày 18 tháng 1 năm 2008 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là NVT.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số cổ phiếu đang 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 năm hiện tại của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày 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.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 445 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 366 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 4 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1 công ty con), với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	51,00%	51,00%	Thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.
2	Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương (*)	99,51%	99,51%	Số 180 Triệu Việt Vương, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.	Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
3	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt (*)	62,10%	62,41%	Đường 706B, đồi cát bay, KP5, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.
4	Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An (*)	56,47%	56,75%	Đường Lê Lai, phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.	Kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.

(\*) Chi tiết các giao dịch mua các công ty con này trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 4.

11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 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 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

### 2.2 *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 các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

2-C  
T  
H  
Y  
C  
N  
Á  
I  
A  
I  
-  
1



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.5 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

#### 3.6 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất và mặt biển	33 - 45 năm
Phần mềm máy tính	3 - 7 năm

**3.8 Chi phí đi vay**

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

**3.9 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.

*Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với Ủy Ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng vào ngày 22 tháng 11 năm 2005 trong thời hạn 50 năm. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

**3.10 Hợp nhất kinh doanh**

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. Sau khi 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 năm phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)**

*Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*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.

500  
RN  
C  
4W

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

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.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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 công ty.

▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu 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.

16/03/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **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 năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### **3.18 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 4. GIAO DỊCH MUA CÔNG TY CON TRONG NĂM

Vào ngày 18 tháng 5 năm 2021, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 99,51% vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương từ các đối tác cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 437.500.000.000 VND. Cũng tại ngày này, Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương đang sở hữu số cổ phần biểu quyết tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt và Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An với tỷ lệ lần lượt là 62,41% và 56,75%. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương, Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt và Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0109525615 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 9 tháng 2 năm 2021 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 1 ngày 1 tháng 6 năm 2021. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Phát triển Du lịch Tân An là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này và các công ty con tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được xác định tại  
ngày mua

<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.894.697.553
Phải thu và tài sản ngắn hạn khác	73.717.667.030
Tài sản cố định hữu hình	117.687.941.181
Tài sản cố định vô hình	164.018.279.943
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	75.287.562.785
Chi phí trả trước dài hạn	143.843.377.765
Tài sản dài hạn khác	308.350.165
	<b>581.757.876.422</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán và người mua trả tiền trước	(3.681.138.507)
Phải trả khác	(5.029.222.103)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(70.961.807.432)
	<b>502.085.708.380</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 22.1)	(200.229.102.971)
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 12)	135.643.394.591
	<b>437.500.000.000</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	6.894.697.553
Tiền chi để mua công ty con	(437.500.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(430.605.302.447)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. 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	873.103.779	220.149.792
Tiền gửi ngân hàng	9.175.613.079	5.358.374.889
Các khoản tương đương tiền (*)	12.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.048.716.858</b>	<b>5.578.524.681</b>

(\*) 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 3,9%/năm.

**6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại, hưởng lãi suất từ 5,9% đến 6,8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 6,7%/năm).

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

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thomas Cook Asia	611.691.999	611.854.890
Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Á Đông Vidotour	-	363.074.320
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.462.326.461	1.195.965.838
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.074.018.460</b>	<b>2.170.895.048</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(751.306.871)	(611.854.890)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần VII Land	7.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	6.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Ô tô Bắc Âu	1.756.181.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1.264.130.493	-
Công ty Cổ phần Hải Yên	1.067.312.329	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM Sài Gòn	744.343.000	524.343.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	280.768.027	-
Các khoản trả trước ngắn hạn khác	6.831.706.079	2.035.164.918
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.744.441.328</b>	<b>2.559.507.918</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(4.846.266.441)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng phát triển dự án (*)	33.328.392.723	-
Phải thu về chi phí chi trả hộ	6.573.979.560	5.158.462.553
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	35.506.848	297.219.513
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (**)	18.000.000.000	145.600.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	6.773.416.414	16.524.344.408
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.711.295.545</b>	<b>167.580.026.474</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.158.462.553)	(5.158.462.553)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn các bên khác</i>	<i>47.893.383.023</i>	<i>151.207.553.949</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>16.817.912.522</i>	<i>16.372.472.525</i>

(\*) Đây là khoản tạm ứng cho các cá nhân tại công ty con để thực hiện dự án du lịch tại Mũi Né, Bình Thuận.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần T&D với kỳ hạn 12 tháng và tỷ suất cơ hội 8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 8%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản góp vốn của Công ty với các cá nhân theo các Hợp đồng Hợp tác Đầu tư để mua cổ phần của các công ty khác. Trong năm, khoản góp vốn này đã được tất toán đồng thời với các giao dịch mua công ty con của Công ty

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Một đối tác doanh nghiệp	2.689.727.835	-	2.689.727.835	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.468.734.718	-	2.468.734.718	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1.264.130.493	-	-	-
Công ty Cổ phần Hải Uyên	1.067.312.329	-	-	-
Thomas Cook Asia	611.854.890	-	611.854.890	-
Các đối tượng khác	2.654.275.600	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.756.035.865</b>	<b>-</b>	<b>5.770.317.443</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu	3.455.937.861	-	5.732.633.666	-
Công cụ, dụng cụ	8.915.583.645	-	5.807.780.375	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.371.521.506</b>	<b>-</b>	<b>11.540.414.041</b>	<b>-</b>

**11. 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	761.054.888	518.853.807
Chi phí sửa chữa tài sản	409.497.997	506.065.932
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.156.863.528	785.501.180
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.327.416.413</b>	<b>1.810.420.919</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	12.236.924.332	1.548.347.372
Chi phí sửa chữa lớn cơ sở hạ tầng	3.182.264.359	5.767.990.757
Lợi thế quyền thuê đất (*)	131.198.412.903	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.349.244.659	705.143.948
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>147.966.846.253</b>	<b>8.021.482.077</b>

(\*) Lợi thế quyền thuê đất với tổng diện tích 69.372,6 m<sup>2</sup> đất tại đường Lê Lai, Nguyễn Khuyến, Trần Bình Trọng, phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng được sử dụng cho việc xây dựng, tôn tạo khu biệt thự Lê Lai theo hợp đồng thuê nhà và thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với nhà số 66/HĐ-KDN ngày 11 tháng 3 năm 2005 của Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Lâm Đồng và hợp đồng thuê đất số 98/HĐ-TĐ ngày 22 tháng 11 năm 2005, căn cứ theo Quyết định 335/QĐ-UB ngày 7 tháng 2 năm 2005 ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: VND

	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải</i>	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	134.930.134.599	-	134.930.134.599
- Tăng do mua công ty con	-	135.643.394.591	135.643.394.591
Số cuối năm	<u>134.930.134.599</u>	<u>135.643.394.591</u>	<u>270.573.529.190</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	134.930.134.599	-	134.930.134.599
- Phân bổ trong năm	-	8.403.346.266	8.403.346.266
Số cuối năm	<u>134.930.134.599</u>	<u>8.403.346.266</u>	<u>143.333.480.865</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>127.240.048.325</u>	<u>127.240.048.325</u>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	169.700.446.471	53.156.109.111	41.872.474.310	7.121.293.660	-	271.850.323.552
- Tăng do mua các công ty con	129.286.894.230	13.009.046.594	5.512.258.926	707.485.857	185.826.086	148.701.511.693
- Mua trong năm	-	2.813.708.807	2.369.000.000	44.000.000	-	5.226.708.807
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.000.847.364	-	-	-	-	1.000.847.364
- Giảm khác	-	(156.000.000)	-	-	-	(156.000.000)
Số cuối năm	299.988.188.065	68.822.864.512	49.753.733.236	7.872.779.517	185.826.086	426.623.391.416
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	103.126.934.206	32.617.595.358	11.119.723.649	7.626.549.681	329.102.726	154.819.905.620
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	92.787.348.422	40.478.802.120	20.827.220.506	6.885.466.666	-	160.978.837.714
- Tăng do mua các công ty con	22.732.060.826	6.943.273.940	2.560.222.128	475.568.801	12.793.116	32.723.918.811
- Khấu hao trong năm	13.111.300.184	1.834.121.325	6.380.229.208	101.436.260	51.469.362	21.478.556.339
Số cuối năm	128.630.709.432	49.256.197.385	29.767.671.842	7.462.471.727	64.262.478	215.181.312.864
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	76.913.098.049	12.677.306.991	21.045.253.804	235.826.994	-	110.871.485.838
Số cuối năm	171.357.478.633	19.566.667.127	19.986.061.394	410.307.790	121.563.608	211.442.078.552
<b>Trong đó:</b>						
Tài sản sử dụng để thế chấp	66.313.011.994	-	-	-	-	66.313.011.994

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 66.313.011.994 VND đã được Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (công ty con của Công ty) sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của công ty này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa như trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phân mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	301.589.683.022	3.837.408.241	305.427.091.263
- Tăng do mua công ty con	164.952.113.015	1.711.359.809	166.663.472.824
Số cuối năm	466.541.796.037	5.548.768.050	472.090.564.087
<b>Trong đó:</b>			
Đã hao mòn hết	-	5.548.768.050	5.548.768.050
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	85.617.042.496	3.837.408.241	89.454.450.737
- Hao mòn trong năm	7.844.834.980	120.703.856	7.965.538.836
- Tăng do mua công ty con	1.798.589.015	846.603.866	2.645.192.881
Số cuối năm	95.260.466.491	4.804.715.963	100.065.182.454
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	215.972.640.526	-	215.972.640.526
Số cuối năm	371.281.329.546	744.052.087	372.025.381.633

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/ĐĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003 và số 24/2004 HĐ/ĐĐ 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. Tài sản quyền sử dụng đất này cùng với tài sản gắn liền trên đất sử dụng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của công ty này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa như trình bày tại Thuyết minh số 21.
- Diện tích 37.942,68 m<sup>2</sup> đất tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được sử dụng cho việc kinh doanh Khu du lịch sinh thái theo Quyết định giao đất số 1121/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 ban hành bởi Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu du lịch sinh thái (*)	75.538.604.691	-
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay – giai đoạn 2	1.519.882.368	1.036.935.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1.732.056.413	1.499.094.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.790.543.472</b>	<b>2.536.029.190</b>

(\*) Bao gồm chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đầu tư và xây dựng Khu du lịch sinh thái tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Dự án thuộc sở hữu của một công ty con trong Tập đoàn. Công trình đã tạm dừng thi công từ tháng 11 năm 2015 để rà soát tổng thể dự án.

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.1)	27.254.139.320	27.254.139.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 16.2)	(19.624.461.292)	(19.624.461.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.629.678.028</b>	<b>7.629.678.028</b>



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 16.1 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)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	4,58	4,58	18.360.000.000	4,58	4,58	18.360.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Hải	10,37	10,37	6.894.139.320	-	5,76	6.894.139.320
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	10,00	10,00	1.000.000.000	10,00	10,00	1.000.000.000
Công ty Cổ phần EMG	10,00	10,00	1.000.000.000	10,00	10,00	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>27.254.139.320</b>			<b>27.254.139.320</b>

(i) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Bình cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008 với vốn điều lệ là 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 Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ VND. Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco, số 259A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

(iv) Công ty Cổ phần EMG là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011 với số vốn điều lệ là 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.

**16.2 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu kỳ	19.624.461.292	19.624.461.292
Trích lập dự phòng trong năm	-	-
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối năm</b>	<b>19.624.461.292</b>	<b>19.624.461.292</b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**17.1 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
IHG Hotels & Resorts	1.902.429.247	1.902.429.247	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	1.566.528.459	1.566.528.459	-	-
Phải trả đối tượng khác	10.153.301.875	10.153.301.875	6.478.345.734	6.478.345.734
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	7.782.047.769	7.782.047.769	9.434.586.194	9.434.586.194
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.404.307.350</b>	<b>21.404.307.350</b>	<b>15.912.931.928</b>	<b>15.912.931.928</b>

**17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách cá nhân	22.266.557.926	10.131.000.435
Công ty lữ hành	5.016.149.379	2.033.102.711
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.282.707.305</b>	<b>12.164.103.146</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Tăng do mua các công ty con	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.446.392.798	7.586.493.846	1.054.885.753	(3.988.192.665)	6.099.579.732
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.284.059.298	-	-	(4.284.179.299)	(120.001)
Thuế thu nhập cá nhân	478.398.093	3.023.761.609	6.404.582	(2.672.793.212)	835.771.072
Thuế khác	45.186.134	1.661.801.398	-	(1.503.521.285)	203.466.247
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.254.036.323</b>	<b>12.272.056.853</b>	<b>1.061.290.335</b>	<b>(12.448.686.461)</b>	<b>7.138.697.050</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	9.455.553.656	7.841.008.201
Lãi vay phải trả	2.748.493.151	-
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	-	2.758.575.085
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.837.806.555	1.225.946.551
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.041.853.362</b>	<b>11.825.529.837</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>4.586.299.706</i>	<i>3.984.521.636</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>9.455.553.656</i>	<i>7.841.008.201</i>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức ưu đãi phải trả	556.125.765	-
Quý từ thiện	2.049.610.109	1.708.913.711
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	1.294.930.123	2.552.235.801
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.738.630.161	1.033.670.375
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.639.296.158</b>	<b>5.294.819.887</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả khoản vay dài hạn (*)	26.125.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.125.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Theo biên bản thỏa thuận ký ngày 31 tháng 12 năm 2021 giữa Công ty và một số cá nhân, khoản phải trả này sẽ được thanh toán trong vòng 2 năm kể từ ngày ký Thỏa thuận này và không có lãi.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn ngân hàng	23.229.522.520	23.229.522.520	79.314.978.578	(80.265.603.352)	22.278.897.746	22.278.897.746	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	5.550.091.508	5.550.091.508	287.316.000	(3.810.814.796)	2.026.592.712	2.026.592.712	
	<b>28.779.614.028</b>	<b>28.779.614.028</b>	<b>79.602.294.578</b>	<b>(84.076.418.148)</b>	<b>24.305.490.458</b>	<b>24.305.490.458</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	2.775.043.530	2.775.043.530	1.465.900.000	(436.345.387)	3.804.598.143	3.804.598.143	
Vay cá nhân	-	-	54.700.000.000	-	54.700.000.000	54.700.000.000	
Trái phiếu phát hành	-	-	236.612.466.666	-	236.612.466.666	236.612.466.666	
	<b>2.775.043.530</b>	<b>2.775.043.530</b>	<b>292.778.366.666</b>	<b>(436.345.387)</b>	<b>295.117.064.809</b>	<b>295.117.064.809</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.554.657.558</b>	<b>31.554.657.558</b>	<b>372.380.661.244</b>	<b>(84.512.763.535)</b>	<b>319.422.555.267</b>	<b>319.422.555.267</b>	

**21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Khánh Hòa	22.278.897.746	Thời hạn vay 3 tháng. Nợ gốc thanh toán của khế ước cuối cùng vào ngày 20 tháng 11 năm 2022. Lãi được trả vào ngày 25 hàng tháng	Lãi suất từ 6,8% - 7,7%	Tài sản cố định hữu hình là khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay tại chân núi Bà Đù, xã Ninh Vân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa và quyền tài sản phát sinh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 292538, số BD 292540 và số BD 292931 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 3 năm 2011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.278.897.746</b>			

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

B09-DN/HN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 21. VAY (tiếp theo)

##### 21.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội -- Chi nhánh Khánh Hòa	4.514.320.242	Thời hạn vay 48 tháng, đáo hạn ngày 25 tháng 12 năm 2024. Gốc và lãi vay được thanh toán định kỳ vào ngày 25 hàng tháng	8,5%	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 và quyền tài sản phát sinh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 292538, số BĐ 292540 và số BĐ 292931 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 3 năm 2011
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.316.870.613	Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 19 tháng 7 năm 2021, đáo hạn ngày 18 tháng 7 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	9,5% cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và sau đó được điều chỉnh 12 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh	Thế chấp bằng tài sản là 01 xe ô tô Volvo S90 T6 AWD INSCRIPTION theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số BAA/21/05/336 ký ngày 18/5/2021 với Công ty TNHH Ô tô Bắc Âu Hà Nội
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.831.190.855</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	2.026.592.712			
Vay dài hạn	3.804.598.143			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.3 Vay dài hạn cá nhân

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Trần Đức Thanh	30.000.000.000	Nợ gốc vay được thanh toán tại ngày đáo hạn là ngày 18 tháng 5 năm 2023	0%	Tin chấp
Nguyễn Minh Quang	24.700.000.000	Nợ gốc vay được thanh toán tại ngày đáo hạn là ngày 18 tháng 5 năm 2023	0%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.700.000.000</b>			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

<b>21. VAY (tiếp theo)</b>					
<b>21.4 Trái phiếu phát hành</b>					
Chi tiết khoản trái phiếu phát hành dài hạn như sau:					
<i>Trái chủ</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	236.612.466.666	Trái phiếu đáo hạn vào ngày 18 tháng 5 năm 2031. Tiền gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Lãi trái phiếu được thanh toán theo từng quý vào ngày làm việc đầu tiên sau 3 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu	9,5% cho 4 kì đầu tiên và lãi suất cho vay áp dụng cho kỳ hạn trên 12 tháng + biên độ 3,5%/năm cho các kì tiếp theo	Trái phiếu được đảm bảo bởi toàn bộ phân vốn thuộc sở hữu của Tập đoàn tại 2 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Dã Hương và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.612.466.666</b>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Trái phiếu phát hành đến hạn trả</i>	-				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	236.612.466.666				



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Phân vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ				Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	Tổng nguồn vốn
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế		
<b>Năm trước:</b>						
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	-	-	-	-	-	(29.400.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	5.948.585.787	5.948.585.787	19.199.763.665
Số cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(654.548.314.020)	275.176.282.824	404.663.124.665
<b>Năm nay:</b>						
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(654.548.314.020)	275.176.282.824	404.663.124.665
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	200.229.102.971
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(212.574.754)
- Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(49.963.890.948)	(49.963.890.948)	(62.148.791.544)
Số cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(704.512.204.968)	225.212.391.876	542.530.861.338



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 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	-
<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>

**22.3 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 kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối năm	905.000.000.000	905.000.000.000

**22.4 Cổ phiếu**

	Số lượng (Cổ phiếu)	
	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 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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>126.669.847.959</b>	<b>211.078.684.127</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	87.738.317.318	153.756.912.051
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	38.931.530.641	57.321.772.076
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(21.056.539)</b>
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	(21.056.539)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>126.669.847.959</b>	<b>211.057.627.588</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	38.931.530.641	153.735.855.512
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa</i>	87.738.317.318	57.321.772.076

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	1.691.158.819	2.083.734.741
Lãi chênh lệch tỷ giá	333.614.609	204.533.773
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.024.773.428</b>	<b>2.288.268.514</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	94.014.590.067	98.529.647.456
Giá vốn của hàng hóa đã bán	15.450.370.932	19.904.328.710
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>109.464.960.999</b>	<b>118.433.976.166</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	16.706.357.380	2.958.215.705
Lỗ chênh lệch tỷ giá	109.491.081	316.087.776
Chi phí tài chính khác	212.663.865	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.028.512.326</b>	<b>3.274.303.481</b>

11/21/2021 10:29:11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ quản lý	7.925.959.663	8.592.330.929
Chi phí nhân công	4.429.314.924	7.256.304.572
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	1.158.469.725	3.176.447.100
Chi phí bán hàng khác	15.502.294	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.529.246.606</b>	<b>19.025.082.601</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	27.491.806.327	19.978.559.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.291.475.500	14.540.279.299
Phí phục vụ chia cho nhân viên	-	10.050.974.313
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	8.403.346.266	192.872.876
Chi phí khấu hao	792.350.290	-
Chi phí quản lý khác	1.833.833.391	468.213.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.812.811.774</b>	<b>45.230.898.603</b>

**27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	67.161.192.114	75.392.428.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.321.765.297	59.046.437.605
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	37.847.441.441	27.033.361.568
Chi phí nguyên vật liệu	18.194.857.267	20.541.798.668
Chi phí khác	3.048.902.544	655.221.259
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>174.574.158.663</b>	<b>182.669.247.643</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	9.139.533.625
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu của các năm trước	-	109.461.785
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.973.954.882)</u>	<u>(1.889.863.394)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(1.973.954.882)</u></b>	<b><u>7.359.132.016</u></b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(64.122.746.426)	26.558.895.681
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và công ty con	(12.824.549.285)	5.311.779.136
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	1.680.669.253	-
Các chi phí không được khấu trừ khác	1.011.621.221	579.199.796
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	109.461.785
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	2.860.121.499	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	<u>5.298.182.430</u>	<u>1.358.691.299</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>(1.973.954.882)</u></b>	<b><u>7.359.132.016</u></b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và kỳ 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>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí thuế chưa đủ điều kiện khấu trừ thuế	-	345.818.182	(345.818.182)	345.818.182
	<b>-</b>	<b>345.818.182</b>	<b>(345.818.182)</b>	<b>345.818.182</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của các công ty con tại ngày mua	111.810.626.602	43.168.592.234	2.319.773.064	1.544.045.212
	<b>111.810.626.602</b>	<b>43.168.592.234</b>	<b>2.319.773.064</b>	<b>1.544.045.212</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(111.810.626.602)</b>	<b>(42.822.774.052)</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>1.973.954.882</b>	<b>1.889.863.394</b>

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

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty mẹ có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 411.137.443.508 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 396.068.076.048 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 31/12/2021	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2021
2016	2021	11.421.544.691	-	(11.421.544.691)	-
2017	2022	369.980.292.662	-	-	369.980.292.662
2018	2023	7.872.782.201	-	-	7.872.782.201
2020	2025	6.793.456.494	-	-	6.793.456.494
2021	2026	26.490.912.151	-	-	26.490.912.151
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>422.558.988.199</b>	<b>-</b>	<b>(11.421.544.691)</b>	<b>411.137.443.508</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)**

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả Tạm ứng vốn	-	18.000.000.000
			-	18.000.000.000
			-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả Tạm ứng vốn	-	2.400.000.000
			-	2.400.000.000
			-	400.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức đã trả Tạm ứng vốn	-	6.000.000.000
			-	6.000.000.000
			-	1.000.000.000
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 đã trả Tạm ứng vốn	-	3.000.000.000
			-	3.000.000.000
			-	500.000.000
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	6.606.576.197	9.479.354.997
			8.679.913.960	2.058.146.325
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí thanh toán hộ Lãi vay phải thu Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng, cầu cảng, thiết bị	224.117.309	486.707.922
			15.967.672	32.288.221
			114.545.455	3.229.090.909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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 dư các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ khoản cho vay, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. 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, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Mã số 135)</b>				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>230.000.000</b>	<b>230.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	329.419.515	297.219.513
		Chi phí trả thừa	11.588.493.007	11.175.253.012
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	400.000.000	400.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	500.000.000	500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>16.817.912.522</b>	<b>16.372.472.525</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</b>				
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	7.782.047.769	9.434.586.194
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.782.047.769</b>	<b>9.434.586.194</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	9.455.553.656	7.841.008.201
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>9.455.553.656</b>	<b>7.841.008.201</b>

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Chức danh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Phạm Thành Thái Lĩnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (đến ngày 23 tháng 6 năm 2021) và Tổng Giám đốc (từ ngày 23 tháng 6 năm 2021)	1.662.000.000	1.050.000.000
Vũ Hồng Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 9 năm 2021)	759.500.000	-
Ngô Thị Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 9 năm 2021)	742.643.600	1.167.505.143
Hoàng Anh Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc (đến ngày 23 tháng 6 năm 2021)	425.000.000	1.102.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.589.143.600</b>	<b>3.319.505.143</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
(Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(49.963.890.948)	5.948.585.787
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>(Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>(49.963.890.948)</b>	<b>5.948.585.787</b>
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.500.000	90.500.000
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	90.500.000	90.500.000
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	(552)	66
(Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu	(552)	66

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất.

**31. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết thuê hoạt động***

Tập đoàn thuê các biệt thự, văn phòng, mặt bằng và thiết bị theo các hợp đồng thuê hoạt động, tiền thuê đất phải trả trong tương lai. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động, tiền thuê đất được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	418.602.290	271.091.300
Từ 1 - 5 năm	1.674.409.159	386.954.139
Trên 5 năm	11.080.934.018	597.959.442
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.173.945.467</b>	<b>1.256.004.881</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

Đại dịch Covid-19 đang ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022