

**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 III năm 2021

---

*Hà nội, tháng 10 năm 2021*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 3  
ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>122.561.115.304</b>	<b>190.053.817.880</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>53.354.388.162</b>	<b>5.578.524.681</b>
111	1. Tiền		53.354.388.162	5.578.524.681
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>7.202.428.345</b>	<b>2.200.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	7.202.428.345	2.200.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>41.331.349.705</b>	<b>166.770.111.997</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.306.233.141	2.170.895.048
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	8.957.272.482	2.559.507.918
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	230.000.000	230.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	41.440.117.966	167.580.026.474
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(10.602.273.884)	(5.770.317.443)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>12.304.467.839</b>	<b>11.540.414.041</b>
141	1. Hàng tồn kho		12.304.467.839	11.540.414.041
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.368.481.253</b>	<b>3.964.767.161</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.984.810.594	1.810.420.919
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.866.921.700	2.154.346.242
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.516.748.959	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>735.698.968.023</b>	<b>345.377.133.841</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>310.080.478</b>	<b>-</b>
216	6. Phải thu dài hạn khác		310.080.478	-
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>366.056.390.887</b>	<b>326.844.126.364</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	148.804.588.770	110.871.485.838
222	Nguyên giá		357.269.111.019	271.850.323.552
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(208.464.522.249)	(160.978.837.714)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	217.251.802.117	215.972.640.526
228	Nguyên giá		315.316.150.322	305.427.091.263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.064.348.205)	(89.454.450.737)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>78.636.598.816</b>	<b>2.536.029.190</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	78.636.598.816	2.536.029.190
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</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>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>283.066.219.814</b>	<b>8.367.300.259</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	13.179.691.899	8.021.482.077
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	345.818.182
269	3. Lợi thế thương mại	15	269.886.527.915	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>858.260.083.327</b>	<b>535.430.951.721</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>448.167.976.168</b>	<b>130.767.827.056</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>94.016.442.482</b>	<b>84.824.191.292</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	15.478.740.636	15.912.931.928
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	23.367.942.788	12.164.103.146
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		5.904.776.131	6.254.036.323
314	4. Phải trả người lao động		5.195.265.954	3.419.660.241
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	12.893.143.352	11.825.529.837
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	6.627.081.700	5.294.819.887
320	7. Vay ngắn hạn	19	23.216.658.939	2.779.614.028
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.332.832.982	1.173.495.902
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>354.151.533.686</b>	<b>45.943.635.764</b>
338	1. Vay dài hạn	19	312.140.975.361	2.775.043.530
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		42.010.558.325	43.168.592.234
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>410.092.107.159</b>	<b>404.663.124.665</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>410.092.107.159</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		(692.938.567.840)	(654.548.314.020)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(654.548.314.020)	(660.496.899.807)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(38.390.253.820)	5.948.585.787
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		173.306.078.155	129.486.841.841
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>858.260.083.327</b>	<b>535.430.951.721</b>

Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Phạm Thanh Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	3.833.454.740	52.130.443.489	86.046.761.768	161.410.605.638
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(3.245.456)	-	(3.245.456)	(21.056.539)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.830.209.284	52.130.443.489	86.043.516.312	161.389.549.099
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(18.184.791.918)	(29.704.772.424)	(75.089.764.555)	(87.245.521.521)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(14.354.582.634)	22.425.671.065	10.953.751.757	74.144.027.578
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	841.846.820	228.739.642	1.308.194.846	1.289.997.652
22	7. Chi phí tài chính	23	(6.398.270.982)	(410.139.628)	(10.199.893.026)	(2.410.163.022)
25	9. Chi phí bán hàng	24	(708.803.240)	(5.307.126.407)	(10.346.155.333)	(17.125.175.010)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(16.293.477.241)	(11.211.178.496)	(42.923.800.142)	(34.705.974.052)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		(36.913.287.277)	5.725.966.176	(51.207.901.898)	21.192.713.146
31	12. Thu nhập khác		5.709.875	755	14.115.032	18.879.462
32	13. Chi phí khác		(142.773.860)	(206.652.569)	(876.974.272)	(862.903.512)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		(137.063.985)	(206.651.814)	(862.859.240)	(844.024.050)
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		(37.050.351.262)	5.519.314.362	(52.070.761.138)	20.348.689.096
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		3.221.724.716	(2.010.716.283)	2.487.370.346	(6.936.106.180)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		386.011.303	386.011.303	812.215.727	1.158.033.909
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		(33.442.615.243)	3.894.609.382	(48.771.175.065)	14.570.616.825
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(24.976.479.205)	815.996.031	(38.390.253.823)	3.475.326.778
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(8.466.136.038)	3.078.613.351	(10.380.921.242)	11.095.290.047

Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT HỢP NHẤT QUÝ 3  
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(37.050.351.262)</b>	<b>5.519.314.362</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	14.230.426.883	6.348.859.039
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	7.545.337
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	-	1.536.835.997
06	Chi phí lãi vay	-	(454.562.955)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>(22.819.924.379)</b>	<b>12.957.991.780</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	44.107.092.607	64.595.430.451
10	Tăng/ (giảm) hàng tồn kho	236.425.686	406.517.190
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	10.619.085.656	(549.879.829)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	(514.650.195)	1.327.755.745
14	Tiền lãi vay đã trả	-	751.110.900
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	(956.814.032)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	43.357.241
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>31.628.029.375</b>	<b>78.575.469.446</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	-	(52.460.222)
22	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	26.500.000.000
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	5.442.539.841	(97.531.098.631)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(6.500.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	-	(4.156.773.551)
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>	<b>5.442.539.841</b>	<b>(81.740.332.404)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)  
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
33	Tiền thu từ đi vay	9.770.594.145	37.736.092.586
34	Tiền trả nợ gốc vay	(15.551.319.413)	(130.081.707.603)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(9.800.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(5.780.725.268)	(102.145.615.017)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	31.289.843.948	(263.719.019)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	22.064.544.214	19.754.663.414
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	16.988.080
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	53.354.388.162	19.507.932.475



Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2021



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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 30 tháng 9 năm 2021, số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 12.4).

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 30 tháng 9 năm 2021, Công ty có 02 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1 công ty con), với thông tin cụ thể như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 giữa niên độ 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 số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.

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 giữa niên độ 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 niên độ 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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY( TIẾP THEO)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

**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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

0102  
CÔNG  
CỔ  
ĐOÀN  
NINH  
VÂN  
BAY



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Quyền sử dụng đất và mặt biển	33 - 45 năm
Phần mềm máy tính	3 - 7 năm





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

*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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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 giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 giữa niên độ.

**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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ.

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 hoãn 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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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)*

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

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

**3.17 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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.

11.1  
DU  
N. B.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	47.570.644.657	220.149.792
Tiền gửi ngân hàng	5.783.743.505	5.358.374.889
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>53.354.388.162</u></b>	<b><u>5.578.524.681</u></b>

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01- 06 tháng và hưởng lãi suất từ 3.55%- 5.9%/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	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
THOMAS COOK ASIA	611.691.999	611.854.890
Các đối tượng khác	694.541.142	1.559.040.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.306.233.141</u></b>	<b><u>2.170.895.048</u></b>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	(611.854.890)	(611.854.890)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM Sài Gòn	744.343.000	524.343.000
Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng 4S	425.000.000	245.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	280.768.027	-
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	-
Các khoản trả trước ngắn hạn khác	5.175.718.633	1.790.164.918
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.957.272.482</u></b>	<b><u>2.559.507.918</u></b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	18.000.000.000	145.600.000.000
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	31.561.643	297.219.513
Phải thu về chi phí chi trả hộ	5.161.462.553	5.158.462.553
Phải thu ngắn hạn khác	18.247.093.770	16.524.344.408
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.440.117.966</b>	<b>167.580.026.474</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.158.462.553)	(5.158.462.553)

**8. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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	-
Một đối tác doanh nghiệp	2.689.727.835	-	2.689.727.835	-
Các đối tượng khác	2.500.513.619	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.602.273.884</b>		<b>5.770.317.443</b>	

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.818.598.203	-	5.732.633.666	-
Công cụ, dụng cụ	6.485.869.636	-	5.807.780.375	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.304.467.839</b>	<b>-</b>	<b>11.540.414.041</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	222.968.429	518.853.807
Chi phí sửa chữa tài sản	387.608.271	506.065.932
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.374.233.894	785.501.180
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.984.810.594</u></b>	<b><u>1.810.420.919</u></b>
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	4.324.200.731	5.767.990.757
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.887.005.773	1.548.347.372
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.968.485.395	705.143.948
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.179.691.899</u></b>	<b><u>8.021.482.077</u></b>





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

B09a-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					<b>Tổng cộng</b>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	169.700.446.471	53.156.109.111	41.872.474.310	7.121.293.660	271.850.323.552
- Mua trong kỳ	1.000.847.364	159.700.000	2.369.000.000	44.000.000	3.573.547.364
- Tặng trong kỳ	66.827.996.455	9.732.591.814	4.807.323.543	633.328.291	82.001.240.103
- Thanh lý	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	(156.000.000)	-	-	(156.000.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	237.529.290.290	62.892.400.925	49.048.797.853	7.798.621.951	357.269.111.019
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	92.787.348.422	40.478.802.120	20.827.220.506	6.885.466.666	160.978.837.714
- Khấu hao trong kỳ	9.199.934.854	2.940.891.553	2.797.318.141	40.200.575	14.978.345.123
- Thanh lý	-	-	-	-	-
- Giảm khác	22.552.840.336	6.925.955.327	2.542.349.491	486.194.258	32.507.339.412
- Tặng khác	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	124.540.123.612	50.345.649.000	26.166.888.138	7.411.861.499	208.464.522.249
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	76.913.098.049	12.677.306.991	21.045.253.804	235.826.994	110.871.485.838
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	112.989.166.678	12.546.751.925	22.881.909.715	386.760.452	148.804.588.770

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 68.938.834.574 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.



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

B09a-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

#### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phần mềm máy tính	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	301.589.683.022	3.837.408.241	305.427.091.263	
- Tăng trong kỳ	8.177.699.250	1.711.359.809	9.889.059.059	
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	309.767.382.272	5.548.768.050	315.316.150.322	
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	3.837.408.241	3.837.408.241	
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	85.617.042.496	3.837.408.241	89.454.450.737	
- Hao mòn trong kỳ	5.868.482.348	30.175.964	5.898.658.312	
- Tăng trong kỳ	1.864.635.290	846.603.866	2.711.239.156	
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	93.350.160.134	4.714.188.071	98.064.348.205	
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	215.972.640.526	-	215.972.640.526	
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	216.417.222.138	834.579.979	217.251.802.117	

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.

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.





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

B09a-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

### 13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Đơn vị tính: VND
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	1,519,882,368	1.036.935.000	
Dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt	75,553,877,106	-	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1,562,839,342	1.499.094.190	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.636.598.816</b>	<b>2.536.029.190</b>	

### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Đơn vị tính: VND
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)	(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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

## 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo) 14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 9 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020			
	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)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	(i) 4,58	4,58	18.360.000.000	4,58	4,58	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	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	10,00	10,00	1.000.000.000	(264.461.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>27.254.139.320</b>			<b>27.254.139.320</b>	<b>(19.624.461.292)</b>

(i) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố 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 QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu kỳ	19.624.461.292	19.624.461.292
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối kỳ</b>	<b>19.624.461.292</b>	<b>19.624.461.292</b>

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: VND

Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần phát triển Du lịch Tân An

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Tăng trong kỳ

280.114.388.823

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021

**280.114.388.823**

**Phân bổ lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

-

- Phân bổ trong kỳ

10.227.860.908

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021

**10.227.860.908**

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

-

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021

**269.886.527.915**

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

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả đối tượng khác	5.654.367.602	5.654.367.602	6.478.345.734	6.478.345.734
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD2	1.566.528.459	1.566.528.459	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	314.590.425	314.590.425	-	-
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	7.943.254.150	7.943.254.150	9.434.586.194	9.434.586.194
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.478.740.636</b>	<b>15.478.740.636</b>	<b>15.912.931.928</b>	<b>15.912.931.928</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Khách cá nhân	21.391.492.567	10.131.000.435
Công ty lữ hành	1.976.450.221	2.033.102.711
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.367.942.788</u></b>	<b><u>12.164.103.146</u></b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Chi phí thuê văn phòng và mặt bằng	9.051.917.292	7.841.008.201
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	-	2.758.575.085
Chi phí lãi vay	2.748.493.151	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.092.732.909	1.225.946.551
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.893.143.352</u></b>	<b><u>11.825.529.837</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>3.841.226.060</i>	<i>3.984.521.636</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>9.051.917.292</i>	<i>7.841.008.201</i>

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	408.668.548	2.552.235.801
Quỹ từ thiện	469.590.908	-
Cổ tức phải trả	1.880.693.431	1.708.913.711
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.868.128.813	1.033.670.375
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.627.081.700</u></b>	<b><u>5.294.819.887</u></b>



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

B09a-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY**

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phát sinh trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngắn hạn ngân hàng	23.229.522.520	73.134.626.966	(74.535.021.208)	21.829.128.278
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	5.550.091.508	-	(4.162.560.847)	1.387.530.661
	<b>28.779.614.028</b>	<b>73.134.626.966</b>	<b>(78.697.582.055)</b>	<b>23.216.658.939</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Vay cá nhân		73.800.000.000	(2.355.000.000)	71.445.000.000
Phát hành trái phiếu		236.522.466.666	-	236.522.466.666
Vay ngân hàng	2.775.043.530	1.465.900.000	(67.434.835)	4.173.508.695
	<b>2.775.043.530</b>	<b>311.788.366.666</b>	<b>(2.422.434.835)</b>	<b>312.140.975.361</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.554.657.558</b>	<b>384.460.490.825</b>	<b>(80.657.514.083)</b>	<b>335.357.634.300</b>

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành theo mệnh giá trình bày như sau:

Trái chủ	Số cuối kỳ(VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
Ngân hàng thương mại cổ phần quân đội	236.522.466.666	Tiền gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn với ngày đáo hạn theo từng hợp đồng. Lãi trái phiếu được thanh toán theo từng quý.	9.5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.522.466.666</b>		
Trong đó:			
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-		
Trái phiếu dài hạn	<b>236.522.466.666</b>		



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

B09a-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU****20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ				Lợi ích của các cổ đồng 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>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(654.548.314.020)	129.486.841.841	404.663.124.665
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát					54.326.197.454	54.326.197.454
Tặng do mua công ty con					(126.039.900)	(126.039.900)
Lợi nhuận thuần trong kỳ				(38.390.253.823)	(10.380.921.242)	(48.771.175.065)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(692.938.567.843)	173.306.078.158	410.092.107.159

Đơn vị tính: VND



**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	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>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
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	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>90.500.000</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ</b>	<b>90.500.000</b>	<b>90.500.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>90.500.000</b>
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).

**21. DOANH THU**

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

	Quý 3 năm 2021	Đơn vị tính: VND Quý 3 năm 2020
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.833.454.740</b>	<b>52.130.443.489</b>
Trong đó		
<b>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.833.454.740</b>	<b>52.130.443.489</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(3.245.456)</b>	<b>-</b>
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(3.245.456)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.830.209.284</b>	<b>52.130.443.489</b>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 3 năm 2021	Đơn vị tính: VND Quý 3 năm 2020
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	784.430.007	211.733.657
Lãi chênh lệch tỷ giá	57.416.813	17.005.985
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>841.846.820</b>	<b>228.739.642</b>

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

	Quý 3 năm 2021	Đơn vị tính: VND Quý 3 năm 2020
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã bán	18.184.791.918	29.704.772.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.184.791.918</b>	<b>29.704.772.424</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 3 năm 2021	Đơn vị tính: VND Quý 3 năm 2020
Chi phí lãi vay	6.312.262.174	397.180.395
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	12.959.233
Chi phí tài chính khác	86.008.808	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.398.270.982</b>	<b>410.139.628</b>

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý 3 năm 2021	Đơn vị tính: VND Quý 3 năm 2020
Chi phí dịch vụ quản lý	340.021.293	1.816.930.173
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	368.781.947	587.041.711
Chi phí khác	-	2.903.154.523
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>708.803.240</b>	<b>5.307.126.407</b>



**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
Chi phí nhân công	4.832.388.560	4.845.533.439
Chi phí cho các dịch vụ bên ngoài	1.298.911.912	1.090.096.430
Phân bổ lợi thế thương mại trong kỳ	7.002.859.721	-
Các chi phí khác	3.159.547.556	5.275.548.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.293.477.241</u></b>	<b><u>11.211.178.496</u></b>

**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 giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 và 30 tháng 9 năm 2020 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Năm 2020
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	-	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức đã trả	-	18.000.000.000
		Tạm ứng vốn	3.000.000.000	3.000.000.000
		Chia cổ tức	-	2.400.000.000
		Cổ tức đã trả	-	2.400.000.000
		Tạm ứng vốn	400.000.000	400.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức	-	6.000.000.000
		Cổ tức đã trả	-	6.000.000.000
		Tạm ứng vốn	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đồng. Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức	-	3.000.000.000
		Cổ tức đã trả	-	3.000.000.000
		Tạm ứng vốn	500.000.000	500.000.000
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh	16.715.713.971	9.479.354.997
		Thanh toán phí quản lý	8.772.459.821	2.058.146.325

*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 dư các khoản phải thu và phải trả tại ngày 30 tháng 09 năm 2021 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 30 tháng 09 năm 2021, 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 2020: 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.

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

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*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay ngắn hạn	230.000.000	230.000.000
			<b>230.000.000</b>	<b>230.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
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	Lãi vay phải thu	313.187.185	297.219.513
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chi phí trả thừa Tạm ứng vốn	11.399.370.321 3.000.000.000	11.175.253.012 3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLC	Cổ đồng 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 đồng 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 đồng Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tạm ứng vốn	500.000.000	500.000.000
			<b>19.081.292.224</b>	<b>18.841.207.243</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b>				
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	7,943,254,150	9.434.586.194
			<b>7.361.248.431</b>	<b>9.434.586.194</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Công ty Cổ phần Hồng Hải	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi phí thuê văn phòng, mặt bằng	9.051.917.292	7.841.008.201
			<b>9.051.917.292</b>	<b>7.841.008.201</b>







Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 10 năm 2021



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc