

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

---

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY**  
Quý IV năm 2015



---

*Hà nội, tháng 01 năm 2016*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>348.303.743.049</b>	<b>425.635.018.268</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>11.368.089.068</b>	<b>14.117.450.830</b>
111	1. Tiền		9.768.089.068	13.217.450.830
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.600.000.000	900.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>667.000.000</b>	<b>23.974.598.364</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	667.000.000	23.974.598.364
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>322.883.774.662</b>	<b>374.919.349.722</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	3.854.202.560	69.629.631.807
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	9.135.261.786	10.301.479.123
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	228.677.920.548	228.766.920.548
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	81.216.389.768	66.221.318.244
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>10.046.667.259</b>	<b>9.650.059.671</b>
141	1. Hàng tồn kho		10.046.667.259	9.650.059.671
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.338.212.060</b>	<b>2.973.559.681</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	550.243.969	1.048.065.302
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.693.229.740	1.005.780.532
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	767.901.909
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		94.738.351	151.811.938
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>962.702.565.974</b>	<b>1.006.896.582.379</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>357.834.982.792</b>	<b>347.712.394.805</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	101.286.115.611	83.048.282.288
222	Nguyên giá		186.888.640.696	158.350.371.467
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(85.602.525.085)	(75.302.089.179)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	256.548.867.181	264.664.112.517
228	Nguyên giá		305.427.091.263	305.427.091.263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(48.878.224.082)	(40.762.978.746)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>421.045.908.128</b>	<b>426.356.590.845</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	30.997.172.060	32.215.745.746
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	390.048.736.068	394.140.845.099
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5.2</b>	<b>114.766.878.899</b>	<b>119.471.878.992</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		96.070.233.048	99.376.340.284
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.883.889.320	20.360.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(5.187.243.469)	(264.461.292)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>69.054.796.155</b>	<b>113.355.717.737</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	16.160.360.104	2.879.890.524
268	2. Tài sản dài hạn khác		46.800.000	37.000.000
269	3. Lợi thế thương mại	14	52.847.636.051	110.438.827.213
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.311.006.309.023</b>	<b>1.432.531.600.647</b>

12/1  
 DN  
 3/1  
 NG  
 1/1  
 TR



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>452.670.651.644</b>	<b>432.872.121.505</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>143.386.364.238</b>	<b>125.988.870.395</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	6.802.145.951	5.826.443.342
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		7.869.996.386	8.506.690.723
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.470.887.344	767.763.098
314	4. Phải trả người lao động		1.404.792.276	1.495.118.600
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	35.517.556.689	43.422.260.800
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	31.278.503.060	4.883.115.304
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	56.195.301.226	59.207.514.672
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	1.847.181.306	1.879.963.856
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>309.284.287.406</b>	<b>306.883.251.110</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	253.063.133.608	250.481.486.203
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	56.221.153.798	56.401.764.907
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>858.335.657.379</b>	<b>999.659.479.142</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>858.335.657.379</b>	<b>999.659.479.142</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		(212.627.699.346)	(84.329.311.816)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		(84.329.311.816)	(89.941.073.192)
421b	- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(128.298.387.530)	5.611.761.376
429	5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát		141.238.759.881	154.264.194.114
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.311.006.309.023</b>	<b>1.432.531.600.647</b>

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2015 và kết thúc năm 2015

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý		Lũy kế năm	
			Quý 4 năm 2015	Quý 4 năm 2014	Năm 2015	Năm 2014
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	40.334.267.390	37.561.373.740	189.031.378.448	210.687.000.740
2	2. Các khoản giảm trừ DT	23.1	35.765.378	(25.517.821)	(92.954.520.200)	(140.936.046)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	40.370.032.768	37.535.855.919	96.076.858.248	210.546.064.694
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ	24	(22.706.611.710)	(21.509.392.067)	(70.086.540.427)	(112.991.151.483)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.663.421.058	16.026.463.852	25.990.317.821	97.554.913.211
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	5.736.425.364	10.179.978.314	20.807.010.275	29.096.276.404
22	7. Chi phí tài chính	25	(11.624.580.552)	(4.529.506.538)	(43.822.169.792)	(1.770.438.172)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(9.515.179.243)	(4.344.201.161)	(37.730.582.738)	(1.476.882.372)
45	8. Phần lỗ từ công ty liên kết	5.2.1	(1.043.418.436)	(1.393.816.226)	(3.306.107.236)	(3.361.202.633)
24	9. Chi phí bán hàng	26	(3.908.204.160)	(4.921.758.980)	(21.365.843.343)	(26.633.986.633)
25	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(52.292.853.618)	(23.257.071.522)	(102.327.858.663)	(72.641.064.055)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(45.469.210.344)	(7.895.711.100)	(124.024.650.938)	25.605.700.755
31	12. Thu nhập khác		135.241.647	28.854.967	606.497.396	279.011.451
32	13. Chi phí khác		(174.548)	3.114.050.338	(14.938.392)	3.114.050.338
40	14. Lợi nhuận khác		135.067.099	3.142.905.305	591.559.004	3.393.061.789
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(45.334.143.245)	(4.752.805.795)	(123.433.091.934)	25.637.559.911
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(737.296.745)	(624.704.014)	(3.718.307.686)	(3.918.533.891)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	289.508.477	144.754.239	180.611.108	579.016.954
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(45.781.931.513)	(5.232.755.570)	(126.970.788.512)	22.298.042.974
62	19. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	21	(45.922.333.051)	(5.317.950.661)	(128.298.387.530)	5.611.761.376
61	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	21	140.401.540	85.195.090	1.327.599.018	16.686.281.598

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016

94  
T  
ÂN  
VD  
NE



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>(123.433.091.934)</b>	<b>25.637.559.911</b>
02	Khấu hao và hao mòn	11,12, 14	78.307.448.617	40.645.950.098
03	Các khoản dự phòng		4.922.782.177	-
05	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	162.338.791
06	Lỗ từ hoạt động đầu tư	25	(17.221.233.733)	(25.682.252.895)
07	Chi phí lãi vay		38.454.656.813	1.476.882.372
<b>08</b>	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(18.969.438.060)</b>	<b>42.240.478.277</b>
09	Giảm các khoản phải thu (Tăng)/giảm hàng tồn kho		70.426.339.824	9.776.696.100
10	Giảm/(tăng) các khoản phải trả		821.966.098	(1.440.903.266)
11	Tăng chi phí trả trước		14.858.882.640	(12.523.245.007)
12	Tiền lãi vay đã trả		(12.782.648.247)	(2.733.671.870)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(31.917.717.943)	(521.298.617)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.099.220.123)	(4.812.230.126)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(833.854.120)	(1.635.472.947)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>18.504.310.069</b>	<b>28.350.352.544</b>
<b>21</b>	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(26.746.736.411)	(87.299.304.804)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	15.000.000
23	Tiền chi cho vay		(22.899.000.000)	(32.301.598.364)
24	Tiền thu hồi cho vay		46.295.598.364	33.401.703.099
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.523.889.320)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.128.028.905	3.218.192.675
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(5.745.998.462)</b>	<b>(82.966.007.394)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VNĐ

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		5.142.426.671	252.460.646.641
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(6.297.066.789)	(174.309.979.794)
37	Cổ tức đã trả cho các cổ đông không kiểm soát		(14.353.033.251)	(21.723.151.602)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(15.507.673.369)	56.427.515.245
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(2.749.361.762)	1.811.860.395
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		14.117.450.830	12.373.326.136
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(67.735.701)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	11.368.089.068	14.117.450.830



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016



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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty"), được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Phong, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
0103013874	Ngày 3 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 27 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 28 tháng 9 năm 2009
0103013874	Ngày 2 tháng 12 năm 2009
0102051941	Ngày 12 tháng 2 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 5 năm 2010
0102051941	Ngày 15 tháng 7 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 9 năm 2010
0102051941	Ngày 7 tháng 6 năm 2011
0102051941	Ngày 20 tháng 6 năm 2011
0102051941	Ngày 17 tháng 5 năm 2012
0102051941	Ngày 5 tháng 6 năm 2013

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 21.4).

Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Dịch vụ quản lý, tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), xúc tiến đầu tư thương mại;
- ▶ Khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- ▶ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, san lấp mặt bằng;
- ▶ Sản xuất, nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất; và
- ▶ Vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 2 công ty con, trong đó:

▶ **Công ty TNHH Hai Dung**

Công ty con này được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số 3600805594 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10 tháng 4 năm 2006, với số vốn điều lệ là 110 tỷ đồng Việt Nam. Công ty TNHH Hai Dung có trụ sở đặt tại ấp Bến Cộ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và văn phòng giao dịch đặt tại số 121/10 đường Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Hai Dung là kinh doanh bất động sản, đầu tư khu du lịch sinh thái và kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 90%).

▶ **Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 51% (tương đương 4.590.000 cổ phiếu) phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 51%).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – 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

STP  
C  
C  
TĐ  
NI  
BA



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 sử dụng trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

Các báo cáo tài chính của Tập đoàn sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. 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.

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 khác, 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 được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ 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 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

**3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

2015  
 Đ  
 Ồ  
 Ộ  
 N  
 H  
 T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh.

**3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu và hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (bao gồm nguyên giá của đất và cơ sở hạ tầng chưa chuyển nhượng) - chi phí đất và xây dựng phần hoàn thiện của các biệt thự được ghi nhận theo tiến độ thực tế bàn giao với nhà thầu thi công.

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.4 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**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	3 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	1 - 18 năm
Phương tiện vận tải	2 - 8 năm
Trang thiết bị văn phòng	1 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất và mặt biển	33 - 43 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính 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 doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí công cụ, dụng cụ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 1 đến 2 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

**3.11 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 nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

11/11/2015  
DU LỊCH  
IB



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. 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 trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### **3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

### **3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;
- ▶ giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- ▶ giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;

LỊCH  
AY  
P.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán 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 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 lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- ▶ Quỹ đầu tư và phát triển

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

- ▶ Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

### 3.15 Ghi nhận doanh thu

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

#### *Doanh thu bán hàng*

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

#### *Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất*

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu công trình trên đất và quyền sử dụng đất đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao đất và công trình trên đất.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

#### *Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

*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.

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho giai đoạn hiện hành và các giai đoạn 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 kết quả hoạt động kinh doanh 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.

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữ 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 niên độ tài chính 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 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 Công ty 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 niên độ tài chính 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	611.798.714	725.434.491
Tiền gửi ngân hàng	8.914.680.345	12.268.530.027
Các khoản tương đương tiền	1.841.610.009	900.000.000
Tiền đang chuyển	-	223.486.312
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.368.089.068</b>	<b>14.117.450.830</b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, có kỳ hạn dưới 3 tháng, với mức lãi suất 4,5%/năm.

5102  
 CÔNG  
 CỔ  
 PHẦN  
 BẤT ĐỘNG  
 SẢN  
 DU LỊCH  
 NINH  
 VÂN BAY



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**5.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá gốc và giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	667.000.000	23.974.598.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>667.000.000</b>	<b>23.974.598.364</b>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, kỳ hạn 6 tháng và mức lãi suất 5,5%/năm. Đây là khoản tiền gửi dự phòng thanh toán lãi và gốc Trái phiếu khi đến hạn (xem Thuyết minh số 19.2.4).

**5.2 Đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Đầu tư vào công ty liên kết	96.070.233.048		99.376.340.284	
Đầu tư vào đơn vị khác	23.883.889.320		20.360.000.000	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(5.187.243.469)		(264.461.292)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.766.878.899</b>		<b>119.471.878.992</b>	

05  
NC  
P  
NG  
H  
TR

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**5.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (i)	-	40.21	63.930.000.000	-	40,21	63.930.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (ii)	1.023.978	29.15	41.061.535.100	1.023.978	29,15	41.061.535.100
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>104.991.535.100</b>			<b>104.991.535.100</b>

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

Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số 4000491891 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 5 tháng 5 năm 2008, với số vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp có trụ sở đặt tại Cồn Bắp, phường Cẩm Nam, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Hoạt động chính theo giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty sở hữu 40,21% phần vốn sở hữu trong công ty liên kết này.

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

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0304993374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2007, với số vốn điều lệ là 35.125.000.000 đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt có trụ sở đặt tại 121/10 đường Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty sở hữu 1.023.978 cổ phần (tương ứng 29,15% phần vốn sở hữu) trong công ty liên kết này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**5.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**5.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 này như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp</i>	<i>Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Danh Việt</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá đầu tư:</b>			
Số đầu năm	63.930.000.000	41.061.535.100	104.991.535.100
Tăng giá trị đầu tư	-	-	-
Số cuối năm	<u>63.930.000.000</u>	<u>41.061.535.100</u>	<u>104.991.535.100</u>
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	(63.661.775)	(5.551.533.041)	(5.615.194.816)
Phần lỗ từ công ty liên kết:	<u>(589.680.924)</u>	<u>(2.716.426.312)</u>	<u>(3.306.107.236)</u>
Số cuối năm	<u>(653.342.699)</u>	<u>(8.267.959.353)</u>	<u>(8.921.302.052)</u>
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm	<u>63.866.338.225</u>	<u>35.510.002.059</u>	<u>99.376.340.284</u>
Số cuối năm	<u>63.276.657.301</u>	<u>32.793.575.747</u>	<u>96.070.233.048</u>



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	(i) 183.600	12,24	18.360.000.000	(3.922.782.177)	183.600	12,24	18.360.000.000	-
Công ty Cổ phần Hồng Hải	(ii) 792.776	11,74	3.523.889.320	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	(iii) -	10	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	10	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần EMG	(iv) 100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>23.883.889.320</b>	<b>(5.187.243.469)</b>			<b>20.360.000.000</b>	<b>(264.461.292)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

- (i) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103025527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tổng vốn góp tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú mà Công ty sở hữu là 12,24% số vốn với giá trị là 18.360.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

- (ii) Công ty Cổ phần Hồng Hải được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần 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 67.500.000.000 đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh khu du lịch sinh thái, làng du lịch và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tổng vốn góp tại Công ty Cổ phần Hồng Hải mà Công ty sở hữu là 11,74% số vốn với giá trị là 3.523.889.320 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

- (iii) Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên 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 đồng Việt Nam. Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay. 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tổng vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay mà Công ty sở hữu là 10% với giá trị 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

- (iv) Công ty Cổ phần EMG là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011, với số vốn điều lệ là 7 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần EMG có trụ sở đặt tại thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tổng vốn góp tại công ty Cổ phần EMG mà Công ty sở hữu là 14,3% với giá trị 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn đầu kỳ	(264.461.292)	(264.461.292)
Trích lập dự phòng trong kỳ	(4.922.782.177)	-
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn cuối kỳ</b>	<b>(5.187.243.469)</b>	<b>(264.461.292)</b>

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (*)	-	67.549.972.220
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Việt Cường</i>	-	15.674.950.823
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Vietsense</i>	-	16.003.718.448
<i>Khách hàng cá nhân</i>	-	14.608.190.366
<i>Khách hàng cá nhân</i>	-	17.160.841.940
<i>Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng</i>	-	4.102.270.643
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	3.854.202.560	2.079.659.587
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.854.202.560</b>	<b>69.629.631.807</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	-	4.102.270.643
<i>Phải thu khác</i>	3.854.202.560	65.527.361.164
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-

(\*) Trong năm 2010, Công ty TNHH Hai Dung – công ty con của Công ty đã ghi nhận doanh thu tương ứng với các hạng mục móng và xây thô đã được bàn giao cho các khách hàng cá nhân và doanh nghiệp căn cứ theo các Hợp đồng Mua bán đối với các biệt thự thuộc Khu Du lịch Sinh thái Six Senses Saigon River.

Tuy nhiên, đến đầu năm 2015, do Công ty TNHH Hai Dung chưa hoàn thiện phần nội thất và các hạng mục còn lại của biệt thự để bàn giao nốt các hạng mục này cho khách hàng và các khách hàng cũng vẫn chưa thanh toán đầy đủ cho các hạng mục đã được hoàn thành từ năm 2010. Để giải quyết khó khăn của các bên tham gia hợp đồng, các bên đã thống nhất ký kết các biên bản hủy bỏ và thanh lý các Hợp đồng Mua bán Biệt thự có liên quan. Theo đó, Công ty TNHH Hai Dung sẽ hoàn lại số tiền mà các khách hàng đã thanh toán trước đây và nhận lại toàn bộ các hồ sơ, chứng từ có liên quan.

Căn cứ trên các biên bản thỏa thuận hủy bỏ và thanh lý các Hợp đồng Mua bán Biệt thự nêu trên, trong sáu tháng đầu năm 2015, Tập đoàn đã ghi nhận giao dịch hàng bán trả lại trên vào báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm việc ghi giảm các khoản phải thu tương ứng từ các khách hàng này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đồng thời, việc ghi nhận giao dịch hàng bán trả lại nêu trên cũng ảnh hưởng đến các chỉ tiêu tài chính khác như sau:

- ▶ làm tăng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 liên quan tới giá vốn của các căn biệt thự nhận lại (Thuyết minh 13.1);
- ▶ tăng các khoản phải trả khác của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 liên quan tới doanh thu của các căn biệt thự nhận lại (Thuyết minh số 18);
- ▶ tăng hàng bán trả lại phát sinh trong kỳ (Thuyết minh số 23); và
- ▶ giảm giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ của Tập đoàn (Thuyết minh số 24).

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước ngắn hạn cho người bán		
Công ty Cổ phần Quy hoạch và Phát triển đô thị Việt Nam	2.877.575.900	1.577.575.900
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Tư vấn Bách Việt	1.629.855.010	1.629.855.010
Công ty TNHH Một thành viên Hải Khánh	1.284.661.400	1.284.661.400
Trả trước khác	3.343.169.476	5.809.386.813
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.135.261.786</b>	<b>10.301.479.123</b>

**7. PHAI THU VÈ CHO VAY**

*Phải thu về cho vay ngắn hạn*

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn	228.677.920.548	228.766.920.548
	<b>228.677.920.548</b>	<b>228.766.920.548</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	228.677.920.548	228.766.920.548

Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm các khoản phải thu sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Số cuối năm (VNĐ)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	210.163.920.548	Từ tháng 4 đến tháng 9 năm 2016	8%	Tín chấp
Công ty TNHH Sinh thái Côn Bắp	17.148.000.000	Từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2016	8%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	1.136.000.000	Từ tháng 4 đến tháng 10 năm 2016	8%	Tín chấp
Công ty Cổ phần	230.000.000	21 tháng 6 năm	17%	Tín chấp

201  
N  
P  
NG  
H  
TRU

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Hồng Hải 2016  
**TỔNG CỘNG** 228.677.920.548

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải thu	78.604.345.170	59.205.033.107
Chi phí chi trả hộ bên liên quan	2.468.734.716	2.468.734.716
Phải thu chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	-	4.350.000.000
Phải thu khác	143.309.882	197.550.421
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.216.389.768</b>	<b>66.221.318.244</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	265.333.166	4.547.550.421
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	80.951.056.602	61.673.767.823

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.646.957.241	4.860.278.123
Công cụ, dụng cụ	5.399.710.018	4.789.781.548
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.046.667.259</b>	<b>9.650.059.671</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	249.034.983	661.207.203
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	301.208.986	386.858.099
	<b>550.243.969</b>	<b>1.048.065.302</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.607.236.463	1.977.153.328
Chi phí sửa chữa tài sản	11.517.077.407	902.737.196
Chi phí trả trước dài hạn khác	36.046.234	
	<b>16.160.360.104</b>	<b>2.879.890.524</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.710.604.073</b>	<b>3.927.955.826</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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc thiết bị (**)</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	117.273.737.290	45.271.101.017	17.379.281.255	6.494.212.428	186.418.331.990
- Mua trong năm			1.974.297.964		1.974.297.964
- Đầu tư XD/CB hoàn thành					
- Thanh lý, nhượng bán		1.503.989.258			1.503.989.258
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	117.273.737.290	43.767.111.759	19.353.579.219	6.494.212.428	186.888.640.696
<b>Trong đó:</b>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.938.662.342	10.647.693.766	10.289.861.300	1.387.962.456	24.264.179.864
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	47.918.804.355	16.413.571.430	15.417.672.676	2.725.062.524	82.475.110.985
- Khấu hao trong năm	1.605.989.566	7.879.580	1.336.796.865	176.748.089	3.127.414.100
- Thanh lý, nhượng bán					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	49.524.793.921	16.421.451.010	16.754.469.541	2.901.810.613	85.602.525.085
<b>Giá trị còn lại:</b>					
30 tháng 9 năm 2015	69.354.932.935	28.857.529.587	1.961.608.579	3.769.149.904	103.943.221.005
31 tháng 12 năm 2015	67.748.943.369	27.345.660.749	2.599.109.678	3.592.401.815	101.286.115.611

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	301.589.683.022	3.741.716.654	95.691.587	305.427.091.263
Tăng trong năm	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	301.589.683.022	3.741.716.654	95.691.587	305.427.091.263
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	45,067,702,105	1,686,019,056	95,691,587	46,849,412,748
Khấu hao trong năm	1,930,920,971	97,890,363	-	2,028,811,334
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	46.998.623.076	1.783.909.419	95.691.587	48.878.224.082
<b>Giá trị còn lại:</b>				
30 tháng 9 năm 2015	256,521,980,917	2,055,697,598	-	258,577,678,515
31 tháng 12 năm 2015	254.591.059.946	1.957.807.235	-	256.548.867.181

Quyền sử dụng đất và mặt biển bao gồm diện tích 49,98 ha đất và 94,5 ha mặt biển tại đảo Ninh Vân, huyện Ninh Vân, tỉnh Khánh Hòa được sử dụng cho việc kinh doanh khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay. Toàn bộ khu đất và mặt biển là một quần thể không tách rời, cùng được sử dụng cho hoạt động của khu nghỉ và được cụ thể như sau:

- ▶ Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003, diện tích đất thuê là 333.180 m<sup>2</sup> và diện tích mặt biển thuê là 158.686 m<sup>2</sup>. Thời hạn thuê đất và mặt biển là 40 năm kể từ ngày 5 tháng 12 năm 2002. Tổng số tiền thuê mặt biển đã được Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải trả một lần vào ngày 24 tháng 2 năm 2003 theo Quyết định số 88 CT/QĐ của Cục thuế Khánh Hòa. Trong tổng số đất thuê 333.180 m<sup>2</sup>, diện tích tính tiền thuê đất là 82.914 m<sup>2</sup>. Công ty được miễn tiền thuê đất trong vòng 11 năm (miễn đến 5 tháng 12 năm 2013);
- ▶ Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 24/2004 HĐ/TĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004, diện tích đất thuê là 164.889 m<sup>2</sup> và diện tích mặt biển thuê là 786.829 m<sup>2</sup>. Thời hạn thuê đất và mặt biển là 50 năm kể từ ngày 5 tháng 12 năm 2002. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được miễn tiền thuê đất trong suốt thời hạn thuê 50 năm. Tổng số tiền thuê mặt biển được thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Tuy nhiên, theo Quyết định số 08/QĐ-CCT ngày 5 tháng 1 năm 2007 của Cục thuế Khánh Hòa, diện tích đất thuê là 164.889 m<sup>2</sup> chỉ được miễn tiền thuê đất đến ngày 16 tháng 3 năm 2015.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	30.997.172.060	32.215.745.746
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.997.172.060</b>	<b>32.215.745.746</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm chi phí xây dựng và lắp đặt phần hoàn thiện của các công trình trên đất của khu biệt thự để bán trong Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River của Công ty TNHH Hai Dung.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 6.1, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 tăng do Tập đoàn đã ghi nhận giao dịch hàng bán trả lại trong kỳ.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 được sử dụng để thế chấp cho những người sở hữu trái phiếu (đại diện bởi Tổ chức nhận tài sản đảm bảo là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam) để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ của Công ty đối với và liên quan đến Trái phiếu được qui định trong Hợp đồng Đặt mua Trái phiếu kèm Chứng quyền số 01-2100/HDDM-TP/NVT ngày 11 tháng 11 năm 2014 (xem Thuyết minh số 19.2.4).

**13.2 Xây dựng cơ bản dở dang**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River (*)	388.804.181.605	364.464.008.568
Chi phí xây dựng biệt thự Hill Retreat thuộc Dự án Six Senses Ninh Vân Bay	-	6.327.566.050
Hệ thống điện cho khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay	-	18.219.364.620
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	1.036.935.000	1.036.935.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	207.619.463	4.092.970.861
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>390.048.736.068</b>	<b>394.140.845.099</b>

(\*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River bao gồm các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng các công trình trên đất của khu biệt thự thuộc dự án này. Theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 47121000196 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26 tháng 3 năm 2009, Công ty TNHH Hai Dung được cấp phép đầu tư vào Dự án Xây dựng điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River với tiêu chuẩn 5 sao, nằm trên diện tích đất 55,32 hecta của xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, với tổng vốn đầu tư của dự án là 440,47 tỷ đồng Việt Nam và thời gian hoạt động là 50 năm kể từ tháng 3 năm 2009. Khu đất của dự án đã được định giá lại cho mục đích hợp nhất kinh doanh và ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua là 8,4 triệu đô la Mỹ tương đương với 150.704.400.000 đồng Việt Nam.

Chi phí xây dựng dở dang của Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River được sử dụng để thế chấp cho những người sở hữu trái phiếu (đại diện bởi Tổ chức nhận tài sản đảm bảo là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam) để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ của Công ty đối với và liên quan đến Trái phiếu được qui định trong Hợp đồng Đặt mua Trái phiếu kèm Chứng quyền số 01-2100/HDDM-TP/NVT ngày 11 tháng 11 năm 2014 (xem Thuyết minh số 19.2.4).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: VNĐ

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
- Tăng/(giảm) trong năm	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	68.589.485.088	45.593.031.183	114.182.516.271
- Phân bổ trong năm	13.493.013.460	44.098.177.702	57.591.191.162
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	82.082.498.548	89.691.208.885	171.773.707.433
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	66.340.649.511	44.098.177.702	110.438.827.213
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	52.847.636.051	-	52.847.636.051

**15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN**

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị
Phải trả ngắn hạn cho người bán	5.646.414.438	5.646.414.438	4.886.900.953	4.886.900.953	
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.155.731.513	1.155.731.513	939.542.389	939.542.389	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.802.145.951</b>	<b>6.802.145.951</b>	<b>5.826.443.342</b>	<b>5.826.443.342</b>	

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
				Giá trị
Thuế giá trị gia tăng	6.644.681	16.087.743.773	(14.502.131.583)	1.592.256.871
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	425.679.266	2.950.405.777	(3.099.220.123)	276.864.920
Thuế thu nhập cá nhân	280.000.042	3.887.311.240	(3.657.125.367)	510.185.915
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	55.439.109	2.099.575.471	(2.063.434.942)	91.579.638
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>767.763.098</b>	<b>25.025.036.261</b>	<b>(23.321.912.015)</b>	<b>2.470.887.344</b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	28.288.227.670	22.475.362.875
Trong đó:		
Lãi vay phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	24.150.323.557	18.283.298.607
Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác	4.137.904.113	4.192.064.268
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	2.600.076.756	14.762.880.510
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	1.869.153.454	3.238.489.509
Chi phí phải trả khác	2.760.098.809	2.945.527.906
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.517.556.689</b>	<b>43.422.260.800</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả theo các biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán biệt thự (*)	26.000.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Việt Cường	6.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Vietsense	6.000.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	3.000.000.000	-
- Khách hàng cá nhân	6.000.000.000	-
- Khách hàng cá nhân	5.000.000.000	-
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.982.591.866	3.028.844.556
Bảo hiểm xã hội	-	74.330.867
Quỹ từ thiện	1.673.222.219	1.329.284.035
Phải trả Ana Mandara Dalat chi phí thanh toán hộ	-	371.550.641
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	622.688.975	79.105.205
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.278.503.060</b>	<b>4.883.115.304</b>
Trong đó:		
Phải trả khác	28.278.503.060	4.883.115.304
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.000.000.000	-

(\*) Như đã trình bày ở Thuyết minh số 6.1, căn cứ trên các biên bản thỏa thuận hủy bỏ và thanh lý các Hợp đồng Mua bán các biệt thự thuộc điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River của Công ty TNHH Hai Dung – công ty con của Công ty, Tập đoàn đã ghi nhận phải trả đối với số tiền mà các khách hàng đã thanh toán trước đây cho Công ty TNHH Hai Dung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm (Trình bày lại)		Trong kỳ		Đơn vị tính: VNĐ	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay dài hạn đến hạn trả	1.720.199.524	1.720.199.524	1.642.426.671	(1.549.092.956)	1.813.533.239	1.813.533.239
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	57.487.315.148	57.487.315.148	-	(3.105.547.161)	54.381.767.987	54.381.767.987
	<b>59.207.514.672</b>	<b>59.207.514.672</b>	<b>1.642.426.671</b>	<b>(4.654.640.117)</b>	<b>56.195.301.226</b>	<b>56.195.301.226</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng	3.153.708.425	3.153.708.425	-	(1.642.426.670)	1.511.281.755	1.511.281.755
Vay đối tượng khác	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	13.500.000.000	13.500.000.000	3.500.000.000	-	17.000.000.000	17.000.000.000
Trái phiếu phát hành (*)	227.827.777.778	227.827.777.778	724.074.075	-	228.551.851.853	228.551.851.853
	<b>250.481.486.203</b>	<b>250.481.486.203</b>	<b>4.224.074.075</b>	<b>(1.642.426.670)</b>	<b>253.063.133.608</b>	<b>253.063.133.608</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>309.689.000.875</b>	<b>309.689.000.875</b>	<b>5.866.500.746</b>	<b>(6.297.066.787)</b>	<b>309.258.434.834</b>	<b>309.258.434.834</b>

(\*) Giá trị trái phiếu phát hành tăng trong năm là chi phí phát hành trái phiếu phân bổ cho năm 2015.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**19.1 Vay ngắn hạn**

**19.1.1 Các khoản vay ngắn hạn các bên liên quan**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn các bên liên quan được trình bày như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Lê Xuân Hải	18.745.844.722	Từ tháng 7 năm 2016 đến tháng 9 năm 2016	12%	Tín chấp
Bà Vũ Hồng Dung	32.117.470.426	Ngày 1 tháng 9 năm 2016	12%	Tín chấp
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	3.518.452.839	Từ 30 tháng 1 năm 2016 đến 28 tháng 2 năm 2016	15%-16%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.381.767.987</u></b>			

**19.2 Vay dài hạn**

**19.2.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
	VNĐ	Nguyên tệ (USD)			
Ngân hàng TMCP Đại Dương Chi nhánh Nha Trang	3.324.814.994	187.736	Trả lãi và gốc vay trong vòng 48 tháng kể từ ngày 9 tháng 10 năm 2013.	Lãi suất 5%/năm và được điều chỉnh hàng quý	Tất cả các công trình xây dựng trên khu du lịch Six Senses Ninh Vân Bay với diện tích xây dựng 9.766 m2 trên lô đất tại núi Ba Du, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
<i>Trong đó:</i>					
Nợ dài hạn đến hạn trả:	1.813.533.239	80.458			
Vay dài hạn	<u>1.511.281.755</u>	107.278			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.324.814.994</u></b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**19.2 Vay dài hạn** (tiếp theo)

**19.2.2 Các khoản vay dài hạn các bên liên quan**

Chi tiết khoản vay dài hạn các bên liên quan được trình bày như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Tạ Phạm Phi Cát	14.000.000.000	5 năm kể từ ngày vay, lãi trả hàng năm	10,3% trong 12 tháng đầu tiên, Các kỳ tính lãi tiếp theo là 3,3% cộng với lãi suất huy động của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	3.000.000.000	5 năm kể từ ngày vay, lãi trả hàng năm	10,5% trong 12 tháng đầu tiên, Các kỳ tính lãi tiếp theo là 3,5% cộng với lãi suất huy động của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	Hệ thống điện cho khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.000.000.000</b>			

**19.2.3 Vay đối tượng khác**

Chi tiết khoản vay dài hạn đối tượng khác được trình bày như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Ninh Thị Hoàng Anh	6.000.000.000	5 năm kể từ ngày vay, lãi trả hàng năm	10,5% trong 12 tháng đầu tiên, Các kỳ tính lãi tiếp theo là 3,5% cộng với lãi suất huy động của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	Hệ thống điện cho khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.000.000.000</b>			

**19.2.4 Trái phiếu phát hành**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Trái phiếu phát hành – nợ gốc (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.448.148.147)	(2.172.222.222)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>228.551.851.853</b>	<b>227.827.777.778</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

(\*) Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Nhà đầu tư	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn trái phiếu và kỳ hạn trả lãi	Lãi suất/năm
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	230.000.000.000	3 năm kể từ ngày phát hành, lãi trả theo kỳ 6 tháng	12%/năm trong 2 kỳ tính lãi đầu tiên; Các kỳ tính lãi tiếp theo là 3,5% cộng với lãi suất cơ sở của Khối ngân hàng bán buôn thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam áp dụng cho kỳ điều chỉnh lãi suất 6 tháng với kỳ hạn gốc từ 1 đến 5 năm
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>230.000.000.000</b>		

Theo Hợp đồng Đặt mua Trái phiếu kèm Chứng quyền số 01-2100/HDDM-TP/NVT, ngày 11 tháng 11 năm 2014, Công ty đã phát hành thành công 23.000 trái phiếu kèm chứng quyền cho bên đặt mua trái phiếu là Công ty TNHH Nam Thành với tổng mệnh giá là 230 tỷ đồng (sau đó, Công ty TNHH Nam Thành đã chuyển nhượng lại toàn bộ 23.000 Trái phiếu này cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam).

Số lượng Chứng quyền được phát hành kèm theo trái phiếu là 23.000 chứng quyền. Chứng quyền cho phép tổ chức hoặc cá nhân sở hữu trái phiếu được phép mua cổ phần phổ thông của Công ty thông qua việc thực hiện chứng quyền trong thời hạn 3 năm kể từ ngày phát hành trái phiếu.

Trong thời hạn 1 năm kể từ ngày phát hành (ngày 11 tháng 11 năm 2014), chứng quyền không được chuyển nhượng trừ trường hợp chuyển nhượng cho hoặc chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Với mỗi chứng quyền, tổ chức hoặc cá nhân sở hữu chứng quyền có quyền mua 415 cổ phần theo giá mua được xác định theo các điều khoản của Hợp đồng Đặt mua Trái phiếu kèm Chứng quyền. Số lượng cổ phần tối đa phát hành theo chứng quyền là 9.545.000 cổ phần.

Giá mua mỗi cổ phần theo quyền mua cổ phần là 7.500 VNĐ và giá cổ phần theo chứng quyền bị điều chỉnh nếu xảy ra một trong số các điều kiện điều chỉnh như sau:

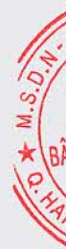
- ▶ Tách hoặc gộp cổ phần;
- ▶ Phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu để trả cổ tức;
- ▶ Chia cổ tức không phải bằng cổ phần; và
- ▶ Phát hành cổ phần với giá thấp hơn giá thị trường.

Việc điều chỉnh giá cổ phần chỉ được thực hiện nếu không trái với các quy định pháp luật có liên quan và được thực hiện trong phạm vi bảo đảm thặng dư vốn cổ phần (và các nguồn vốn hợp pháp khác) của Công ty đủ để bù đắp phần vốn điều lệ còn thiếu tính theo giá cổ phần theo chứng quyền đã điều chỉnh.

#### 19.2.4 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Người sở hữu chứng quyền có thể thực hiện chứng quyền của mình tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn hiệu lực với điều kiện số lượng chứng quyền của những người sở hữu chứng quyền góp thực hiện trong một lần tối thiểu bằng 1/4 (một phần tư) tổng số chứng quyền được phát hành. Khi số lượng chứng quyền còn lại dưới 1/4 (một phần tư) tổng số chứng quyền đã phát hành thì chứng quyền có thể thực hiện vào bất cứ thời điểm nào.

Công ty cam kết duy trì thặng dư vốn cổ phần ở mức tối thiểu là 24.455.000.000 đồng và chỉ sử dụng thặng dư vốn để bù đắp cho phần vốn điều lệ của Công ty bị thiếu hụt tính theo giá cổ phần theo chứng quyền.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Trái phiếu được đảm bảo bằng các tài sản sau:

<i>Số hợp đồng bảo đảm</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
05/102014/HĐTC/TCB-HD và 07/102014/HĐTC/TCB-HD	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của Công ty TNHH Hai Dung đối với lô đất tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
09/102014/HĐTC/TCB-HD	Quyền đòi nợ, các khoản phải thu, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác của quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất, toàn bộ các trang thiết bị và động sản khác thuộc dự án Sixsense Sài Gòn
11/102014/HĐTC/TCB-NVT	Phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung
14/102014/HĐTC/TCB-HAD	Phần vốn góp của ông Hoàng Anh Dũng tại Công ty TNHH Hai Dung
17/102014/HĐTC/TCB-LXH	Phần vốn góp của ông Lê Xuân Hải tại Công ty TNHH Hai Dung
20/102014/HĐTC/TCB-NVT	4.590.000 cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

**20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	1.879.963.856	2.664.773.756
Trích lập trong năm	848.345.159	2.120.209.564
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trích lập từ nguồn phí phục vụ phải trả người lao động</i>	848.345.159	2.120.209.564
Sử dụng trong năm	<u>(881.127.709)</u>	<u>(2.905.019.464)</u>
Số dư cuối năm	<u><b>1.847.181.306</b></u>	<u><b>1.879.963.856</b></u>

J1021  
 CÔNG  
 CỔ  
 PHẦN  
 MINH  
 BÀ TR



**Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay**  
B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ						Lợi ích của 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	Tổng cộng			
<b>Năm trước (Trình bày lại)</b>								
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(89.941.073.192)	839.783.523.652	159.301.064.118	999.084.587.770	
- Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	(21.723.151.602)	(21.723.151.602)	
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	5.611.761.376	5.611.761.376	16.686.281.598	22.298.042.974	
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>269.596.844</u>	<u>(84.329.311.816)</u>	<u>845.395.285.028</u>	<u>154.264.194.114</u>	<u>999.659.479.142</u>	
<b>Năm nay</b>								
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(84.329.311.816)	845.395.285.028	154.264.194.114	999.659.479.142	
- Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số						(14.353.033.251)	(14.353.033.251)	
- Lỗi thuần trong năm				(128.298.387.530)	(128.298.387.530)	1.327.599.018	(126.970.788.512)	
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>269.596.844</u>	<u>(212.627.699.346)</u>	<u>717.096.897.498</u>	<u>141.238.759.881</u>	<u>858.335.657.379</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

Đơn vị tính: VNĐ

	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 sáng lập	256.837.980.000	256.837.980.000	-	256.837.980.000	256.837.980.000	-
Vốn góp của cổ đông khác	648.162.020.000	648.162.020.000	-	648.162.020.000	648.162.020.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>

**21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000

**21.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VNĐ	Số lượng	Giá trị VNĐ
Số lượng cổ phiếu duyệt	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ				
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu (2014: 10.000 đồng/cổ phiếu).





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

	Công ty TNHH Hai Dung	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Vốn điều lệ đã góp	11.000.000.000	44.100.000.000	55.100.000.000
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản tại ngày hợp nhất kinh doanh	2.125.059.476	118.152.249.600	120.277.309.076
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	197.432.724	197.432.724
Chia cổ tức	-	(14.353.033.251)	(14.353.033.251)
Lỗi lũy kế	(17.600.205.535)	(2.382.743.133)	(19.982.948.668)
	<b>(4.475.146.059)</b>	<b>145.713.905.940</b>	<b>141.238.759.881</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>			
Phần (lỗ)/lợi nhuận trong năm	(10.230.513.482)	11.558.112.500	1.327.599.018

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

	Năm nay	Năm trước
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	86.698	424.580
- Euro (EUR)	98	131



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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: VNĐ

	<u>Quý 4 năm 2015</u>	<u>Quý 4 năm 2014</u>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>40.334.267.390</b>	<b>37.561.373.740</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	40.334.267.390	37.561.373.740
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán trả lại (*)		
Thuế tiêu thụ đặc biệt	35.765.378	(25.517.821)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>40.370.032.768</b>	<b>37.535.855.919</b>

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: VNĐ

	<u>Quý 4 năm 2015</u>	<u>Quý 4 năm 2014</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5,736,425,364	10,179,978,314
Lãi chênh lệch tỷ giá		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5,736,425,364</b>	<b>10,179,978,314</b>

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

Đơn vị tính: VNĐ

	<u>Quý 4 năm 2015</u>	<u>Quý 4 năm 2014</u>
Giá vốn của hàng hóa và dịch vụ đã bán	(22,706,611,710)	(21,509,392,067)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(22,706,611,710)</b>	<b>(21,509,392,067)</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VNĐ

	<u>Quý 4 năm 2015</u>	<u>Quý 4 năm 2014</u>
Lãi tiền vay	(2,109,401,309)	(185,305,377)
Chi phí tài chính khác	(9,515,179,243)	(4,344,201,161)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(11,624,580,552)</b>	<b>(4,529,506,538)</b>

M.S.D.

1519

GT  
HÀ  
SẢN  
VẬN

NG



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>Quý 4 năm 2015</u>	<u>Quý 4 năm 2014</u>
Chi phí nguyên vật liệu	7.634.324.287.61	16.960.272.859
Chi phí nhân công	10.597.821.020.17	6.502.714.767
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	45.855.195.237.52	10.204.101.867
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.376.165.490.25	11.732.420.229
Chi phí khác	8.620.669.670.63	8.818.219.383
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.084.175.706.19</u></b>	<b><u>54.217.729.106</u></b>

**27. Giải trình về chênh lệch lợi nhuận giữa quý 4 năm 2015 và quý 4 năm 2014:**

Theo Quyết định số 08/2015/QĐ-HĐQT ngày 9 tháng 12 năm 2015 của HĐQT Công ty CP du lịch bất động sản Ninh Vân Bay ước tính giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu sau khi chuyển nhượng dự án của công ty Hai Dung là 235 tỷ Việt Nam đồng, nên công ty đã tiến hành ghi giảm lợi thế thương mại của công ty Hai Dung 44,098 tỷ đồng và không vốn hóa các chi phí lãi vay của công ty con này dẫn đến lợi nhuận kỳ này chênh lệch âm so với cùng kỳ năm trước.

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con là Công ty TNHH Hai Dung là 22%.

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được miễn thuế TNDN trong 3 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và được áp dụng thuế suất 15% với mức giảm 50% trong 7 năm tiếp theo. Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho công ty con này trong năm 2015 là 7,5%.

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.

**Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.625.817.421	3.918.533.891
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(180.611.108)	(579.016.954)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.445.206.313</u></b>	<b><u>3.339.516.937</u></b>

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</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 Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay	1.000.000.000	4.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	1.800.000.000	4.000.000.000
		Lãi vay phát sinh	31.488.782.542	25.603.341.698
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Vay từ Tập đoàn	602.000.000	4.070.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	18.494.000.000
		Lãi vay phải thu phát sinh	1.339.563.616	2.796.441.879



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty TNHH Hai Dung	Trả nợ lãi vay Lãi vay phải trả phát sinh	-	5.000.000.000
			2.289.502.440	1.884.822.957
Ông Vũ Minh Tuấn	Bên liên quan khác	Trả gốc vay Lãi vay phải trả Trả lãi vay	- - -	3.000.000.000 185.125.000 888.250.000
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Trả gốc vay Lãi vay phải trả Trả lãi vay	- - -	5.427.529.574 2.167.943.008 11.422.484.167
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải trả phát sinh Trả lãi vay Trả gốc vay Vay từ bên liên quan	991.177.141 1.341.631.006.00 2.931.547.161 1.000.000.000	1.008.819.445 - - -
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Vay từ Tập đoàn Lãi vay phát sinh Thu hồi gốc vay Thu hồi lãi vay	- - - -	487.000.000 318.153.470 6.157.703.099 2.777.054.494
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	7.322.976.149 7.322.976.149	11.083.240.613 11.083.240.613
Công ty Cổ phần đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	1.171.676.184 1.171.676.184	1.773.318.498 1.773.318.498
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông Cho Tập đoàn vay	2.929.190.460 2.929.190.460 -	4.433.296.245 4.433.296.245 3.000.000.000
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 chi trả cho cổ đông Cho Tập đoàn vay Lãi vay phát sinh Trả nợ lãi vay Vay từ bên liên quan	1.464.595.230 1.464.595.230 - 1.402.267.726 1.381.916.920 3.500.000.000	2.216.648.123 2.216.648.123 10.500.000.000 282.004.032 244.625.000 -
Ông Nguyễn Hùng Mạnh	Cổ đông, thành viên hội đồng quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	1.702.095.230 1.702.095.230	2.216.648.123 2.216.648.123
Sustainable Luxury Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh Thanh toán phí quản lý	9.041.207.197 8.870.689.642	9.976.165.300 10.032.871.612

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2014, chi tiết số dư lớn với các bên liên quan như sau

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VNĐ	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	-	4.102.270.643
			-	<b>4.102.270.643</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)**

Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	210.163.920.548	210.963.920.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	17.148.000.000	16.546.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	1.136.000.000	1.136.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị	Cho bên liên quan vay	230.000.000	121.000.000
			<b>228.677.920.548</b>	<b>228.766.920.548</b>

**Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)**

Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	71.508.066.878	53.621.794.330
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	6.431.010.423	5.091.815.030
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.720	2.468.734.720
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	543.244.581	439.382.580
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chủ đầu	Lãi vay phải thu	-	52.041.163
			<b>80.951.056.602</b>	<b>61.673.767.823</b>

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)</b>				
Sustainable Luxury Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	1.155.731.513	939.542.389
			<b>1.155.731.513</b>	<b>939.542.389</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên HĐQT của Công ty TNHH Hai Dung	Lãi vay phải trả	16.136.968.541	13.847.466.101
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	6.075.568.577	2.167.943.008
Công ty TNHH MTV Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay	Công ty cùng chủ đầu tư	Lãi vay phải trả	1.730.685.024	2.081.138.889
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lãi vay phải trả	162.246.577	162.246.577
Bà Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lãi vay phải trả	44.854.838	24.504.032
			<b>24.150.323.557</b>	<b>18.283.298.607</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**Chi phía phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)**

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

**Vay và nợ tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)**

Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đồng và thành viên HĐQT của Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	18.745.844.722	18.919.844.722
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	32.117.470.426	32.117.470.426
Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho Tập đoàn vay	3.518.452.839	6.450.000.000
			<b>54.381.767.987</b>	<b>57.487.315.148</b>

**Vay và nợ tài chính dài hạn (Thuyết minh số 19.2)**

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay	3.000.000.000	3.000.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay	14.000.000.000	10.500.000.000
			<b>17.000.000.000</b>	<b>13.500.000.000</b>



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập




Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 1 năm 2016