

**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 2016



---

*Hà nội, tháng 01 năm 2017*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

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>366.691.207.358</b>	<b>348.483.080.863</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>5.571.253.577</b>	<b>11.368.089.068</b>
111	1. Tiền		4.656.253.577	9.768.089.068
112	2. Các khoản tương đương tiền		915.000.000	1.600.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>103.000.000</b>	<b>667.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	103.000.000	667.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>345.035.699.204</b>	<b>322.964.362.669</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	3.337.930.875	3.854.202.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	3.911.769.004	9.135.261.786
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	230.079.920.548	228.677.920.548
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	107.706.078.777	81.296.977.775
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>10.383.571.327</b>	<b>10.046.667.259</b>
141	1. Hàng tồn kho		10.383.571.327	10.046.667.259
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.597.683.250</b>	<b>3.436.961.867</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.158.516.548	696.007.967
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.439.166.702	2.693.229.740
155	3. Tài sản ngắn hạn khác		-	47.724.160
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>951.237.427.685</b>	<b>963.302.094.090</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>366.618.985.855</b>	<b>366.555.409.484</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	118.185.364.010	110.006.542.303
222	Nguyên giá		214.399.865.573	195.858.222.436
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(96.214.501.563)	(85.851.680.133)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	248.433.621.845	256.548.867.181
228	Nguyên giá		305.427.091.263	305.427.091.263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(56.993.469.418)	(48.878.224.082)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>426.374.443.675</b>	<b>421.045.908.128</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	62.089.102.649	62.089.102.649
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	364.285.341.026	358.956.805.479
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5.2</b>	<b>110.782.992.256</b>	<b>115.512.171.013</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		96.634.112.292	96.815.525.162
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.883.889.320	23.883.889.320
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(9.735.009.356)	(5.187.243.469)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>47.461.005.899</b>	<b>60.188.605.465</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	8.106.383.307	7.294.169.414
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	46.800.000
269	3. Lợi thế thương mại	14	39.354.622.592	52.847.636.051
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.317.928.635.043</b>	<b>1.311.785.174.953</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>452.059.003.861</b>	<b>452.611.735.194</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>395.331.895.275</b>	<b>143.327.447.789</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	9.086.785.525	6.802.145.951
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		14.273.261.861	7.869.996.385
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.134.713.327	2.470.887.345
314	4. Phải trả người lao động		1.246.442.457	1.404.792.275
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	33.804.847.620	35.520.327.306
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	29.565.879.426	31.309.306.259
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	303.007.693.916	56.195.301.226
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	2.212.271.143	1.754.691.042
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>56.727.108.586</b>	<b>309.284.287.405</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	2.050.000.000	253.063.133.607
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	54.677.108.586	56.221.153.798
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>865.869.631.182</b>	<b>859.173.439.759</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>865.869.631.182</b>	<b>859.173.439.759</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. Lỗi lũy kế		(210.325.237.200)	(211.984.108.538)
421a	- Lỗi lũy kế đến cuối năm trước		(211.984.108.538)	(84.329.311.814)
421b	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối năm này		1.658.871.338	(127.654.796.724)
429	5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát		146.470.271.538	141.432.951.453
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.317.928.635.043</b>	<b>1.311.785.174.953</b>

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 25 tháng 1 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và quý 4 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý		Lũy kế năm	
			Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	38.859.244.579	40.334.267.390	190.831.267.088	189.075.871.06
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(16.791.609)	35.765.378	(63.600.019)	(92.999.012.858)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	38.842.452.970	40.370.032.768	190.767.667.069	96.076.858.248
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ	24	(24.750.390.104)	(22.706.611.710)	(99.374.199.806)	(70.086.540.427)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV		14.092.062.866	17.663.421.058	91.393.467.263	25.990.317.821
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	11.253.562.135	5.736.425.364	26.075.383.303	20.796.522.100
22	7. Chi phí tài chính	25	(10.766.942.174)	(11.624.580.552)	(34.809.046.096)	(43.811.681.617)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(5.264.782.871)	(9.515.179.243)	(29.238.164.180)	(37.730.582.738)
24	8. Phần lỗ từ công ty liên kết		(80.496.349)	(1.043.418.436)	(181.412.871)	(2.560.815.122)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(3.583.805.600)	(3.908.204.160)	(21.394.874.062)	(21.365.843.343)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(14.384.822.735)	(52.292.853.618)	(60.475.469.836)	(102.619.763.257)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(3.389.945.508)	(45.469.210.344)	608.047.701	(123.571.263.518)
31	12. Thu nhập khác		322.925.892	135.241.647	20.758.529.088	606.497.396
32	13. Chi phí khác		(861.339.577)	(174.548)	(5.756.534.639)	(14.938.392)
40	14. Lợi nhuận khác		(538.413.685)	135.067.099	15.001.994.449	591.559.004
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(3.928.359.193)	(45.334.143.245)	15.610.042.150	(122.979.704.414)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(258.615.011)	(737.296.745)	(3.107.895.939)	(3.625.817.422)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		386.011.303	289.508.477	1.544.045.212	180.611.108
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(3.800.962.901)	(45.781.931.513)	14.046.191.423	(126.424.910.728)
61	19. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(1.132.307.341)	(45.922.333.051)	1.658.871.338	(127.654.796.725)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(2.749.151.911)	140.401.540	12.387.320.084	1.229.885.997

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 1 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận /(lỗ) nhuận trước thuế</b>		<b>15.610.042.149</b>	<b>(122.979.704.414)</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)	11.12.14	35.644.373.031	78.307.448.617
03	Các khoản dự phòng	5.2.3	4.547.765.887	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		116.167.841	128.464.346
06	Lãi từ hoạt động đầu tư		(26.310.432.611)	(17.966.525.847)
07	Chi phí lãi vay		29.962.238.255	38.454.657.066
08	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>59.570.154.552</b>	<b>(19.132.878.055)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		4.219.954.026	69.577.849.908
10	Tăng hàng tồn kho		(336.904.068)	(22.495.617.335)
11	Tăng các khoản phải trả		5.579.633.133	15.049.816.594
12	Tăng chi phí trả trước		(2.274.722.474)	(12.782.648.247)
14	Tiền lãi vay đã trả		(28.665.884.928)	(31.917.718.196)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.2	(3.146.864.920)	(3.006.729.859)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(929.341.674)	(1.403.810.522)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>34.016.023.647</b>	<b>(6.111.735.712)</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		(27.738.737.114)	(2.466.214.606)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		770.035.164	-
23	Tiền chi cho vay		(1.523.000.000)	(22.899.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		685.000.000	46.295.598.364
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		329.572.580	1.128.028.905
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(27.477.129.370)</b>	<b>18.534.523.343</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN  
 BẤT ĐỘNG SẢN  
 DU LỊCH NINH VÂN BAY  
 02051

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		30.070.000.000	5.142.426.671
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(34.994.814.994)	(6.297.066.789)
37	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(7.350.000.000)	(14.061.128.657)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(12.274.814.994)	(15.215.768.775)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.735.920.717)	(2.792.981.144)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		11.368.089.068	14.117.450.830
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(60.914.774)	43.619.382
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	5.571.253.577	11.368.089.068



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập




Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN  
 BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH  
 NINH VÂN BAY  
 QUẬN HAI BÀ TRUNG

Ngày 25 tháng 1 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và quý 4 năm 2016

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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 2016, 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 Bưởi 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 2016 và cho quý 4 năm 2016

**1. THÔNG TIN CÔNG TY** (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 2016. Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 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 lưu hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 51%).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *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").



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**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 2016.

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.

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 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

Nguyên vật liệu và hàng hóa	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (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.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định 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.

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào 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.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	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

NG  
 VÀ  
 GS  
 PI  
 NI  
 021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

**3.7 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.

**3.9 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.

HN  
NỘI  
DUNG  
CÁC  
CÁC  
CÁC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó 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.

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 cán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

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

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

#### 3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;
- ▶ giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi 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;
- ▶ 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.

#### 3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

**3.14 Ghi nhận doanh thu**

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

*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.

*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.

**3.15 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

**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.

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

2.11  
 AV  
 1  
 Y  
 4.7



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

**3.16 Thuế** (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi 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: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	161.571.900	611.798.714
Tiền gửi ngân hàng	4.324.352.136	8.914.680.345
Các khoản tương đương tiền	915.000.000	1.600.000.000
Tiền đang chuyển	170.329.541	241.610.009
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.571.253.577</u></b>	<b><u>11.368.089.068</u></b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam có kỳ hạn một tháng, với mức lãi suất từ 4.6 đến 5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**5.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc và giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	103.000.000	667.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.000.000</b>	<b>667.000.000</b>

(\*) Đây là khoản tiền gửi dự phòng thanh toán lãi và gốc Trái phiếu khi đến hạn.

**5.2 Đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Đầu tư vào công ty liên kết	96.634.112.292
Đầu tư vào đơn vị khác	23.883.889.320	23.883.889.320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(9.735.009.356)	(5.187.243.469)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.782.992.256</b>	<b>115.512.171.013</b>

NG  
 V  
 S  
 PH  
 NG  
 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**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**

*Đơn vị tính: VND*

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 Côn Bắp (i)		40	63.930.000.000		40	63.930.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (ii)	1.023.978	29	41.061.535.100	1.023.978	29	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 Côn Bắp*

Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn 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 Côn Bắp có trụ sở đặt tại Côn 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 2016, 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 2016, Công ty sở hữu 1.023.978 cổ phần (tương ứng 29,15% phần vốn sở hữu) trong công ty liên kết này.

**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 2016 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	(653.342.699)	(7.522.667.238)	(8.176.009.937)
Phần lỗ từ công ty liên kết:	<u>(62.289.682)</u>	<u>(119.123.189)</u>	<u>(181.412.871)</u>
Số cuối năm	<u>(715.632.381)</u>	<u>(7.641.790.427)</u>	<u>(8.357.422.808)</u>
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm	<u>63.276.657.301</u>	<u>33.538.867.862</u>	<u>96.815.525.163</u>
Số cuối năm	<u>63.214.367.619</u>	<u>33.419.744.673</u>	<u>96.634.112.292</u>

Hàng năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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**

*Đơn vị tính: VND*

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	(8.470.548.064)	183.600	12.24	18.360.000.000	(3.922.782.177)
Công ty Cổ phần Hồng Hải (ii)	792.776	11.74	3.523.889.320	-	792.776	11.74	3.523.889.320	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (iii)		10.00	1.000.000.000	(1.000.000.000)		10.00	1.000.000.000	(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>(9.735.009.356)</b>			<b>23.883.889.320</b>	<b>(5.187.243.469)</b>

Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên do các cổ phiếu này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 Đầm Vân Long, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 2016, 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 có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco 259 A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 lầu 6, tòa nhà Khatoco 259 A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty 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 2016, 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.

**Công ty 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 2016 và cho quý 4 năm 2016

B09-DN/HN

**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: VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu năm	5.187.243.469	264.461.292
Trích lập dự phòng trong năm	4.547.765.887	4.922.782.177
<b>Dự phòng cuối năm</b>	<b>9.735.009.356</b>	<b>5.187.243.469</b>

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

**6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	515.849.809	1.708.952.402
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Exotissimo Việt Nam</i>	85.952.000	914.904.277
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đường môn Đông Dương</i>	321.757.005	351.613.812
<i>Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Á Đông Vido Tour</i>	108.140.804	442.434.313
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	2.822.081.066	2.145.250.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.337.930.875</b>	<b>3.854.202.560</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-



**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước ngắn hạn cho người bán		
Công ty Cổ phần Quy hoạch và Phát triển đô thị Việt Nam	-	2.877.575.900
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Tư vấn Bách Việt	351.855.010	1.629.855.010
Công ty TNHH Một thành viên Hải Khánh	1.284.661.400	1.284.661.400
Công ty TNHH Lâm sản Minh Khang	436.014.637	980.014.637
Trả trước khác	1.839.237.957	2.363.154.839
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.911.769.004</b>	<b>9.135.261.786</b>

**7. PHAI THU VÈ CHO VAY**

**Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn	230.079.920.548	228.677.920.548
	<b>230.079.920.548</b>	<b>228.677.920.548</b>
Trong đó		
Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 30)	230.079.920.548	228.677.920.548

Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm các khoản phải thu sau:

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	210.163.920.548	Từ tháng 4 đến tháng 8 năm 2017	11% - 12%	Tín chấp
Công ty TNHH Sinh thái Cồn Bắp	18.671.000.000	Từ tháng 1 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017	8%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	1.015.000.000	Từ tháng 4 năm 2017 đến tháng 10 năm 2017	8%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Hồng Hải	230.000.000	21 tháng 6 năm 2017	8%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>230.079.920.548</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 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải thu (*)	104.772.418.545	78.604.345.170
Chi phí chi trả hộ bên liên quan	2.501.458.876	2.468.734.716
Phải thu khác	432.201.356	223.897.889
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.706.078.777</b>	<b>81.296.977.775</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>464.925.517</i>	<i>223.897.889</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>107.241.153.261</i>	<i>81.073.079.886</i>

(\*) Lãi vay phải thu phát sinh từ các hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú - đơn vị nhận vốn đầu tư. Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết. Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp - công ty liên kết. Công ty Cổ phần Hồng Hải - đơn vị nhận vốn đầu tư vay tín chấp theo các điều khoản được trình bày trên Thuyết minh số 7.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.980.371.369	4.646.957.241
Công cụ, dụng cụ	5.403.199.958	5.399.710.018
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.383.571.327</b>	<b>10.046.667.259</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.115.558.296	229.756.709
Chi phí sửa chữa tài sản	763.073.971	154.653.873
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	279.884.281	311.597.385
	<b>2.158.516.548</b>	<b>696.007.967</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.536.625.072	2.824.446.904
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	4.437.763.263	4.344.890.255
Chi phí trả trước dài hạn khác	131.994.972	124.832.255
	<b>8.106.383.307</b>	<b>7.294.169.414</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.264.899.855</b>	<b>7.990.177.381</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 2016 và cho quý 4 năm 2016

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa. vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải (*)</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 <i>(Trình bày lại)</i>	126.243.319.030	48.982.330.696	14.138.360.282	6.494.212.428	195.858.222.436
- Mua trong năm	-	778.578.350	8.921.265.294	-	9.699.843.644
- Đầu tư XDCB hoàn thành	12.710.357.923	-	-	-	12.710.357.923
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.285.687.713)	(2.095.843.044)	(487.027.673)	(3.868.558.430)
Số dư cuối năm	138.953.676.953	48.475.221.333	20.963.782.532	6.007.184.755	214.399.865.573
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.921.436.171	10.406.470.953	8.917.631.851	991.080.238	22.236.619.213
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 <i>(Trình bày lại)</i>	49.773.948.969	20.789.425.503	12.386.495.048	2.901.810.613	85.851.680.133
- Khấu hao trong năm	7.728.967.295	4.450.605.886	1.119.308.860	737.232.194	14.036.114.235
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.285.687.713)	(1.900.577.419)	(487.027.673)	(3.673.292.805)
Số dư cuối năm	57.502.916.264	23.954.343.676	11.605.226.489	3.152.015.134	96.214.501.563
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư đầu năm	76.469.370.061	28.192.905.193	1.751.865.234	3.592.401.815	110.006.542.303
Số dư cuối năm	81.450.760.689	24.520.877.657	9.358.556.043	2.855.169.621	118.185.364.010



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất và mặt biển</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	301.589.683.022	3.741.716.654	95.691.587	305.427.091.263
Tăng trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>301.589.683.022</u>	<u>3.741.716.654</u>	<u>95.691.587</u>	<u>305.427.091.263</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	46.998.623.076	1.783.909.419	95.691.587	48.878.224.082
Khấu hao trong năm	<u>7.723.683.884</u>	<u>391.561.452</u>	-	<u>8.115.245.336</u>
Số dư cuối năm	<u>54.722.306.960</u>	<u>2.175.470.871</u>	<u>95.691.587</u>	<u>56.993.469.418</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	<u>254.591.059.946</u>	<u>1.957.807.235</u>	-	<u>256.548.867.181</u>
Số dư cuối năm	<u>246.867.376.062</u>	<u>1.566.245.783</u>	-	<u>248.433.621.845</u>

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 2016 và cho quý 4 năm 2016

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	62.089.102.649	62.089.102.649
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.089.102.649</b>	<b>62.089.102.649</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 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.

**13.2 Xây dựng cơ bản dở dang**

	<i>Đơn vị tính: VND</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 (*)	362.437.560.660	357.712.251.016
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	810.845.366	207.619.463
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>364.285.341.026</b>	<b>358.956.805.479</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.

**14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải</i>	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	134.930.134.600	89.691.208.886	224.621.343.486
Số cuối năm	134.930.134.600	89.691.208.886	224.621.343.486
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	82.082.498.548	89.691.208.886	171.773.707.434
- Phân bổ trong năm	13.493.013.460	-	13.493.013.460
Số cuối năm	95.575.512.008	89.691.208.886	185.266.720.894
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	52.847.636.052	-	52.847.636.052
Số cuối năm	39.354.622.592	-	39.354.622.592

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả ngắn hạn cho người bán	6.348.098.541	6.348.098.541	5.646.414.438	5.646.414.438
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.738.686.984	2.738.686.984	1.155.731.513	1.155.731.513
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.086.785.525</b>	<b>9.086.785.525</b>	<b>6.802.145.951</b>	<b>6.802.145.951</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	1.592.256.872	12.606.301.428	(12.548.908.499)	1.649.649.801
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	276.864.920	3.107.895.938	(3.146.864.920)	237.895.938
Thuế thu nhập cá nhân	510.185.915	3.082.883.299	(3.384.776.893)	208.292.321
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	91.579.638	1.486.837.138	(1.539.541.509)	38.875.267
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.470.887.345</b>	<b>20.283.917.803</b>	<b>(20.620.091.821)</b>	<b>2.134.713.327</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi vay phải trả	28.860.506.921	28.288.227.670
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lãi vay phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	24.401.327.395	23.988.076.980
<i>Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác</i>	4.459.179.526	4.300.150.690
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	778.076.755	2.600.076.756
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	2.458.247.751	1.869.153.454
Chi phí phải trả khác	1.708.016.193	2.762.869.426
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.804.847.620</b>	<b>35.520.327.306</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả theo các biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán biệt thự	24.000.000.000	26.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Việt Cường	6.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Vietsense	4.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	3.000.000.000	3.000.000.000
- Khách hàng cá nhân	5.000.000.000	6.000.000.000
- Khách hàng cá nhân	6.000.000.000	5.000.000.000
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.512.069.137	2.982.591.866
Bảo hiểm xã hội	385.380.536	320.623.103
Quỹ từ thiện	2.017.472.376	1.673.222.219
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	650.957.377	332.869.071
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.565.879.426</b>	<b>31.309.306.259</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	26.565.879.426	28.309.306.259
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	3.000.000.000	3.000.000.000

TỔNG CỘNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn						
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	-	229.275.925.929	-	229.275.925.929	229.275.925.929
Vay đối tượng khác	-	-	26.900.000.000	(8.000.000.000)	18.900.000.000	18.900.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	54.381.767.987	54.381.767.987	170.000.000	(320.000.000)	54.231.767.987	54.231.767.987
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	1.813.533.239	1.813.533.239	2.461.281.755	(3.674.814.994)	600.000.000	600.000.000
	<b>56.195.301.226</b>	<b>56.195.301.226</b>	<b>258.807.207.684</b>	<b>(11.994.814.994)</b>	<b>303.007.693.916</b>	<b>303.007.693.916</b>
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	1.511.281.754	1.511.281.754	3.000.000.000	(2.461.281.754)	2.050.000.000	2.050.000.000
Vay đối tượng khác	9.000.000.000	9.000.000.000	-	(9.000.000.000)	-	-
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	14.000.000.000	14.000.000.000	-	(14.000.000.000)	-	-
Trái phiếu phát hành	228.551.851.853	228.551.851.853	724.074.076	(229.275.925.929)	-	-
	<b>253.063.133.607</b>	<b>253.063.133.607</b>	<b>3.724.074.076</b>	<b>(254.737.207.683)</b>	<b>2.050.000.000</b>	<b>2.050.000.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>309.258.434.833</b>	<b>309.258.434.833</b>	<b>262.531.281.760</b>	<b>(266.732.022.677)</b>	<b>305.057.693.916</b>	<b>305.057.693.916</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 Trái phiếu phát hành đến hạn trả**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành – nợ gốc (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>(724.074.071)</u>	<u>(1.448.148.147)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>229.275.925.929</u></b>	<b><u>228.551.851.853</u></b>

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

Nhà đầu tư	Số cuối năm (VND)	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. Lãi suất áp dụng cho năm hiện tại là 11.76%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>230.000.000.000</u></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 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 VND 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 qui 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**19.1 Vay ngắn hạn** (tiếp theo)

**19.1.1 Trái phiếu phát hành đến hạn trả** (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 gộp 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.

Trái phiếu được đảm bảo bằng các tài sản sau:

Số hợp đồng bảo đảm	Tài sản thế chấp
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

**19.1.2 Vay đối tượng khác**

Chi tiết các khoản vay đối tượng khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Bùi Lê Mai	4.700.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	12%	Tín chấp
Bà Bùi Hồng Nhung	10.200.000.000	Ngày 9 tháng 2 năm 2017	12%	Tín chấp
Công ty CP Du lịch Tân An	4.000.000.000	Ngày 8 tháng 2 năm 2017	10%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.900.000.000</u></b>			

Hồng Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**19.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)**

**19.1.3 Vay 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 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Lê Xuân Hải	18.595.844.722	Tháng 9 năm 2017	0%	Tín chấp
Bà Vũ Hồng Dung	32.117.470.426	Ngày 20 tháng 9 năm 2017	0%	Tín chấp
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	3.518.452.839	Từ tháng 7 năm 2017 đến tháng 8 năm 2017	15%-16%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.231.767.987</b>			

**19.2 Vay dài hạn**

**19.2.1 Vay ngân hàng**

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
	VND	Nguyên tệ (USD)			
VIB	2.650.000.000		Trả lãi và gốc vay vào ngày 25 hàng tháng kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2016	Lãi suất được điều chỉnh hàng tháng theo quy định của VIB. Lãi suất trong kì hiện tại là từ 7% đến 10%/năm	Xe ô tô được mua từ nguồn vốn vay.
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả:	600.000.000				
Vay dài hạn	<u>2.050.000.000</u>				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.650.000.000</b>				

**20. QUỸ KHEN THƯỞNG. PHÚC LỢI**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	1.754.691.042	1.879.963.856
Trích lập trong năm	1.433.721.777	1.372.825.488
Trong đó:		
- Trích lập từ nguồn phí phục vụ phải trả người lao động	1.433.721.777	1.372.825.488
Sử dụng trong năm	<u>(976.141.676)</u>	<u>(1.498.098.302)</u>
Số dư cuối năm	<b>2.212.271.143</b>	<b>1.754.691.042</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 2016 và cho quý 4 năm 2016

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ						Tổng nguồn vốn
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận/(lỗ) lũy kế	Tổng cộng	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	
<b>Năm trước</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	-	-	-	-	-	(14.061.128.658)	(14.061.128.658)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(127.654.796.722)	(127.654.796.722)	1.229.885.997	(126.424.910.725)
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>269.596.844</u>	<u>(211.984.108.538)</u>	<u>717.740.488.306</u>	<u>141.432.951.453</u>	<u>859.173.439.759</u>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(211.984.108.538)	717.740.488.306	141.432.951.454	859.173.439.760
- Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	(7.350.000.000)	(7.350.000.000)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.658.871.338	1.658.871.338	12.387.320.084	14.046.191.422
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>269.596.844</u>	<u>(210.325.237.200)</u>	<u>719.399.359.644</u>	<u>146.470.271.538</u>	<u>865.869.631.182</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	905.000.000.000	905.000.000.000	-	905.000.000.000	905.000.000.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>

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

Đơn vị tính: VND

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

**21.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Số lượng cổ phiếu đăng kí phát hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>
<i>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ</i>				
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>
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 (2015: 10.000 đồng/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**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	96.910.057.086	99.035.116.562
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	197.432.724	197.432.724
Chia cổ tức	-	(7.350.000.000)	(7.350.000.000)
Lợi nhuận/(lỗ) lũy kế	(19.608.341.299)	19.096.063.551	(512.277.748)
	<b>(6.483.281.823)</b>	<b>152.953.553.361</b>	<b>146.470.271.538</b>

**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016**

Phần (lỗ)/lợi nhuận trong năm	(2.008.135.764)	14.395.455.848	12.387.320.084
-------------------------------	-----------------	----------------	----------------

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

	Năm nay	Năm trước
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	89.672	238.611
- Euro (EUR)	-	65

**23. DOANH THU**

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

Đơn vị tính: VND

	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>38.859.244.579</b>	<b>40.334.267.390</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	10.002.962.831	9.278.465.900
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.856.281.748	31.055.801.490
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán trả lại		
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(16.791.609)	(35.765.378)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>38.842.452.970</b>	<b>40.370.032.768</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**23. DOANH THU** (tiếp theo)

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý 4 năm 2016</i>	<i>Quý 4 năm 2015</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.178.175.716	5.736.425.364
Lãi chênh lệch tỷ giá	75.386.419	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.253.562.135</u></b>	<b><u>5.736.425.364</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý 4 năm 2016</i>	<i>Quý 4 năm 2015</i>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	4.850.303.590	4.145.011.219
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	19.900.086.514	18.561.600.491
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.792.277.212</u></b>	<b><u>22.706.611.710</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý 4 năm 2016</i>	<i>Quý 4 năm 2015</i>
Chi phí lãi vay	7.592.904.869	2.109.401.309
Lỗ chênh lệch tỷ giá	166.221.751	
Dự phòng giảm giá tổn thất của các khoản đầu tư	2.576.003.841	
Chi phí tài chính khác	431.811.713	9.515.179.243
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.766.942.174</u></b>	<b><u>11.624.580.552</u></b>

19  
T  
A  
N  
H  
Đ  
L  
B  
T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUAN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ quản lý	9.824.238.967	9.041.207.197
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	7.581.340.813	8.058.846.788
Chi phí nhân công	3.747.345.312	4.140.574.020
Chi phí khác	241.948.971	125.215.338
	<u>21.394.874.063</u>	<u>21.365.843.343</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	13.493.013.460	57.591.191.162
Chi phí nhân công	18.947.195.588	19.229.803.718
Chi phí khấu hao	17.118.781	154.208.617
Phí phục vụ chia cho nhân viên	9.064.918.510	8.980.035.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.705.571.752	15.164.653.886
Chi phí khác	4.247.651.745	1.499.869.970
	<u>60.475.469.836</u>	<u>102.619.763.257</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>81.870.343.899</b></u>	<u><b>123.985.606.600</b></u>

**27. THU NHẬP, CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>20.758.529.088</b>	<b>606.497.396</b>
Thuế TNDN được hoàn (*)	20.182.876.638	-
Lãi từ thanh lý tài sản	574.769.539	460.470.122
Thu nhập khác	882.911	146.027.274
<b>Chi phí khác</b>	<b>5.756.534.639</b>	<b>14.938.392</b>
Phạt chậm dự phòng tiền gửi (**)	1.604.841.982	-
Phạt chậm nộp thuế (*)	4.120.673.623	-
Chi phí khác	31.019.034	14.938.392
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<u><b>15.001.994.449</b></u>	<u><b>591.559.004</b></u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	22.933.515.693	26.903.096.109
Chi phí nhân công	50.053.413.239	49.877.794.783
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	35.839.638.655	78.307.448.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.308.114.365	71.297.815.873
Giá vốn chuyển nhượng đất và công trình trên đất	-	(33.516.136.580)
Chi phí khác	1.109.861.752	1.202.128.225
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>181.244.543.704</b></u>	<u><b>194.072.147.027</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty và công ty con là Công ty TNHH Hai Dung là 20%.

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 2016 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 quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.107.895.939	3.625.817.422
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.544.045.212)	(180.611.108)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.563.850.727</u></b>	<b><u>3.445.206.314</u></b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu lỗ thuần trước thuế và lỗ tính thuế.

*Đơn vị tính: VND*



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế</b>	<b>15.610.042.149</b>	<b>(122.979.704.414)</b>
<b>Các điều chỉnh (giảm)/tăng lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>(23.592.183.331)</b>	<b>(235.569.136.072)</b>
Phân bổ lợi thế thương mại	13.493.013.460	57.591.191.162
Phân bổ giá trị hợp lý tăng thêm phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	7.720.226.060	7.720.226.060
Phần lỗ từ công ty liên kết	181.412.871	2.560.815.122
Chi phí lương và thưởng của Hội đồng quản trị	-	1.092.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện các khoản phải thu và tiền	60.914.774	-
Các chi phí không được khấu trừ khác	2.381.491.282	2.437.036.370
Phạt chậm nộp thuế TNDN (Thuyết minh số 27)	4.120.673.623	-
Thuế TNDN được hoàn (Thuyết minh số 27)	(20.182.876.638)	-
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	-	(198.484.749.598)
Dự phòng phải thu khó đòi các khoản phải thu công ty con	-	(108.485.655.188)
Ảnh hưởng của các điều chỉnh hợp nhất	(31.367.038.763)	-
<b>Lỗ điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>(7.982.141.182)</b>	<b>(358.548.840.486)</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>(7.982.141.182)</b>	<b>(358.548.840.486)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập chịu thuế suất 7.5%</i>	39.837.358.692	36.718.416.009
<i>Thu nhập chịu thuế suất 20%</i>	600.470.187	472.883.236
<i>Lỗ chịu thuế suất 20%</i>	(48.419.970.061)	(395.740.139.731)
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>3.107.895.938</b>	<b>2.857.915.513</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	276.864.920	425.679.266
Thuế TNDN trả trước đầu năm	-	(767.901.909)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	767.901.909
Thuế TNDN đã trả trong năm	(3.146.864.920)	(3.006.729.859)
<b>Thuế TNDN trả trước cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 16)</b>	<b>237.895.938</b>	<b>276.864.920</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của công ty con tại ngày mua	54.677.108.586	56.221.153.798	1.544.045.212	(180.611.108)
	<b>54.677.108.586</b>	<b>56.221.153.798</b>		
<b>Thu nhập)/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>1.544.045.212</b>	<b>(180.611.108)</b>

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

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận phải chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 433.558.017.624 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2015: 432.284.940.872 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016
2012 (*)	2017	46.193.205.088	24.354.834.761	-	21.838.370.327
2013 (*)	2018	3.627.423.253	-	-	2.888.225.082
2014 (*)	2019	2.904.213.928	-	-	2.904.213.928
2015 (**)	2020	397.945.067.105	-	-	397.945.067.105
2016 (**)	2021	7.982.141.182	-	-	7.982.141.182
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>458.652.050.556</b>	<b>24.354.834.761</b>	<b>-</b>	<b>433.558.017.624</b>

(\*) Bao gồm trong khoản lỗ tính thuế phát sinh năm 2012, 2013 và 2014 của Tập đoàn là khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán với tổng số lỗ được phép chuyển sang các năm sau là 36.713.830.934 đồng Việt Nam.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

**30. 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 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay	-	1.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	1.800.000.000
		Lãi vay phải thu phát sinh	24.787.395.590	17.886.272.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay	1.523.000.000	602.000.000
		Lãi vay phải thu phát sinh	1.443.940.598	1.339.563.616
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	-	2.289.502.440
		Trả gốc vay	320.000.000	-
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả phát sinh	-	3.907.625.569
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải trả phát sinh	-	991.177.141
		Trả lãi vay	535.098.036	1.341.631.006.00
		Trả gốc vay	-	2.931.547.161
		Vay từ bên liên quan	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu phát sinh	81.422.466	81.200.000
		Thu hồi gốc vay	170.000.000	-
		Thu hồi lãi vay	28.510.333	-
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	3.750.000.000	7.322.976.149
		Cổ tức chi trả cho cổ đông	3.750.000.000	7.322.976.149
Công ty Cổ phần đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức	600.000.000	1.171.676.184
		Cổ tức chi trả cho cổ đông	600.000.000	1.171.676.184
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức	1.500.000.000	2.929.190.460
		Cổ tức chi trả cho cổ đông	1.500.000.000	2.929.190.460
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông. Thành viên Hội đồng Quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức	750.000.000	1.464.595.230
		Cổ tức chi trả cho cổ đông	750.000.000	1.464.595.230
		Trả gốc vay	14.000.000.000	-
		Lãi vay phát sinh	951.670.164	1.402.267.726
		Trả nợ lãi vay	996.525.002	1.381.916.920
		Vay từ bên liên quan	-	3.500.000.000
Ông Nguyễn Hùng Mạnh	Cổ đông. thành viên hội đồng quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức	600.000.000	1.702.095.230
		Cổ tức chi trả cho cổ đông	600.000.000	1.702.095.230
Ông Phan Đức Trung	Cổ đông. thành viên hội đồng quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức	150.000.000	-
		Cổ tức chi trả cho cổ đông	150.000.000	-
Sustainable Luxury Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh	8.957.575.982	9.041.207.197
		Thanh toán phí quản lý	7.719.132.235	8.870.689.642

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	210.163.920.548	210.163.920.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	18.671.000.000	17.148.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	1.015.000.000	1.136.000.000
Công ty TNHH Hồng Hải	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	230.000.000	230.000.000
			<b>230.079.920.548</b>	<b>228.677.920.548</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	96.295.462.469	71.508.066.878
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	7.874.951.026	6.431.010.423
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	602.005.046	543.244.581
			<b>107.241.153.261</b>	<b>80.951.056.602</b>

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			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	2.738.686.984	939.542.389
			<b>2.738.686.984</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	16.136.968.541
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	6.075.568.577	6.075.568.577
Công ty TNHH MTV Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay	Công ty cùng chủ đầu tư	Lãi vay phải trả	2.187.890.945	1.730.685.024
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
			<b>24.401.327.395</b>	<b>23.988.076.980</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước viên 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	3.000.000.000
			<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</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 đông và thành viên HĐQT của Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	18.595.844.722	18.745.844.722
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	32.117.470.426	32.117.470.426
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho Tập đoàn vay	3.518.452.839	3.518.452.839
			<b>54.231.767.987</b>	<b>54.381.767.987</b>

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

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
			-	<b>14.000.000.000</b>






Ngô Thị Thanh Hải                      Ngô Thị Thanh Hải                      Vũ Ngọc Tú  
 Người lập                                      Kế toán trưởng                      Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 1 năm 2016