

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

**\*❧\*❧\*❧\*❧\***

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

## **NĂM 2015**



*Hà nội, tháng 4/2016*

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

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

### Năm 2015

#### I. THÔNG TIN CHUNG

##### 1.1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102051941 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/9/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 05/6/2013
- Vốn điều lệ: 905.000.000.000 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 905.000.000.000 VND
- Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, P. Bùi Thị Xuân, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Số điện thoại: 04.39264950/51                      Số fax: 04. 39264952
- Website: [info@ninhvanbay.vn](mailto:info@ninhvanbay.vn)
- Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
- Mã chứng khoán: NVT
- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký giao dịch: 90.500.000 cổ phiếu
- Sàn giao dịch: Hose

##### Quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tuấn Phong được thành lập ngày 26/9/2006 tại TP. Hà Nội và hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng cơ bản, mua bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội thất v.v...

Năm 2009, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tuấn Phong đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay và bắt đầu thực hiện việc tái cấu trúc Công ty thông qua việc tiến hành sáp nhập, hợp nhất 02 đơn vị thành viên là Công ty TNHH Hai Dung (sở hữu 90% vốn điều lệ) và Công ty CP Du lịch Hồng Hải (sở hữu 51% vốn điều

10  
CỔ  
ĐỘNG  
NINH  
47F

lệ) để đẩy mạnh phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp. Đồng thời, Công ty cũng đi vào khởi công dự án Six Senses Sai Gon River (huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai). Song song với đó, trên nền tảng hợp tác trước đó giữa Công ty CP Du lịch Hồng Hải, Công ty TNHH Hai Dung với Tập đoàn Six Senses & Spa, Ninh Vân Bay đã tiến hành việc ký thỏa thuận hợp tác chiến lược trong thời gian 30 năm với tập đoàn quản lý khách sạn và các khu nghỉ dưỡng hàng đầu thế giới này.

Năm 2010, sau quá trình tái cấu trúc doanh nghiệp, Công ty bắt tay vào từng bước triển khai các hoạt động quan trọng trong kế hoạch phát triển bền vững của Công ty. Ngày 28/4/2010, Cổ phiếu Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (mã chứng khoán: NVT) được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và bắt đầu giao dịch với 50,5 triệu Cổ phiếu từ ngày 07/5/2010. Tiếp đó, Công ty đã hoàn thành các đợt tăng vốn lên 605 tỷ đồng và niêm yết bổ sung 10 triệu cổ phiếu từ ngày 02/8/2010.

Cũng từ năm 2010 đến nay, Công ty liên tục thực hiện chiến lược phát triển chuỗi du lịch nghỉ dưỡng dọc Bắc - Trung - Nam, Công ty đẩy mạnh việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (TP. Hà Nội), Công ty TNHH Sinh thái Cồn Bắp (tỉnh Quảng Nam), Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Danh Việt (TP. Hồ Chí Minh), Công ty Cổ phần EMG để triển khai các dự án bất động sản du lịch mới và đi sâu vào hoạt động quản lý điều hành các khu nghỉ dưỡng.

Năm 2013, Công ty tập trung hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 905 tỷ đồng thông qua phát hành riêng lẻ 30 triệu cổ phiếu và niêm yết bổ sung số cổ phiếu này, nâng tổng số cổ phiếu niêm yết giao dịch tại Hose là 90,5 triệu cổ phiếu từ ngày 24/5/2013. Từ nguồn vốn thu được sau đợt phát hành riêng lẻ này, Công ty đã phân bổ vào các dự án trọng điểm để hoàn thành và đưa vào khai thác 100% công suất như dự án Emeraldal Ninh Bình, đồng thời bước đầu tháo gỡ khó khăn trong quá trình triển khai một số dự án như: Emeraldal Hội An, Six Senses Sai Gòn River v.v...

Năm 2014, Công ty thực hiện phát hành thành công 230 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp kèm chứng quyền (tương đương 23.000 Chứng quyền) để cơ cấu các khoản nợ hiện tại, tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty.

**Các giải thưởng và chứng nhận quan trọng:**

Tổ chức/Tạp chí trao giải, xếp hạng	Tên tiếng Anh các Giải thưởng, Danh hiệu	Tên tiếng Việt các Giải thưởng, Danh hiệu	Năm
KHU NGHỈ MÁT SIX SENSES NINH VAN BAY:			

205  
NG  
PH  
GSẢ  
I VẢ  
UN

<i>Agoda.com</i>	2015 Gold Circle Award	Giải thưởng Gold Circle 2015	2015
<i>AsiaSpa award</i>	Eco-resort of the Year	Khu nghỉ dưỡng sinh thái của năm	2015
<i>Trip Advisor - Travellers' Choice™ 2015 Winner</i>	9 <sup>th</sup> Place - Certificate of Excellence: Top 25 Luxury Hotels in VN 15 <sup>th</sup> Place - Certificate of Excellence: Top 25 Hotels in Vietnam	Vị trí thứ 9 trong Top 25 khách sạn sang trọng ở Việt Nam Vị trí thứ 15 trong Top 25 khách sạn Việt Nam	2015
<i>Robb Report Vietnam Awards 2014</i>	Special Award in “the Best of the Best”	Giải thưởng đặc biệt trong “Best of the Best”	2014
<i>Huffington Post UK Giải thưởng “Huffington Post UK”</i>	World’s 10 Most Amazing Places For a Spa Treatment	Top 10 điểm đến tuyệt vời nhất trên thế giới về trị liệu Spa	2014
<i>The Smith Hotel Awards Giải thưởng “The Smith Hotel”</i>	Sexiest Bedroom in the World	Khách sạn có phòng ngủ gọi cảm nhất thế giới	2014
<i>www.HolidayCheck.com Bình chọn trên trang Web www.Holidaycheck.com</i>	Score 5.7/6	Điểm 5.7/6	2014
<i>Trip Advisor - Travellers' Choice™ 2014 Winner Giải thưởng do khách du lịch bình chọn trên Trip Advisor</i>	2 <sup>nd</sup> Place – Certificate of Excellence: Luxury; Romance; Top Hotels 6 <sup>th</sup> Place – Top 25 Luxury Hotels in Vietnam 11 <sup>th</sup> Place – Top 25 Hotels in Vietnam 25 <sup>th</sup> Place – Top 25 Hotels for Romance in Vietnam	Đứng thứ 2 trong top khách sạn sang trọng và lãng mạn nhất Thứ 6 - Top 25 Khách sạn sang trọng ở Việt Nam Thứ 11 - Top 25 Khách sạn ở Việt Nam Thứ 25 - Top 25 Khách sạn lãng mạn ở Việt Nam	2014
<i>ASEAN Tourism Standard Giải thưởng KS đạt tiêu chuẩn ASEAN</i>	ASEAN Green Hotel Standard	Giải thưởng khách sạn xanh ASEAN	2014-2016
<i>Giải thưởng của Tổng cục Du lịch Việt nam</i>	Top Ten of ASEAN Green Hotel Award	Top 10 khách sạn đạt tiêu chuẩn của ASEAN	2014-2016

194  
TY  
IÂN  
NDU  
NBA  
3-TP

<i>Traveller's World Awards</i>	Top Ten Resorts in the World	Top 10 Khu nghỉ mát tuyệt vời nhất thế giới	2014
<i>The Guide Awards</i>	Perfect Eco Luxury Resort in Vietnam	Khu nghỉ dưỡng sang trọng và sinh thái hoàn hảo nhất Việt nam	2013-2014
<i>AsiaSpa Awards</i>	Eco-Spa of the Year	Spa thân thiện Môi trường của năm	2013
<i>The Smith Hotel Awards</i>	Top Ten of The Greatest Outdoors	Top 10 điểm đến ngoài trời tốt nhất	2013
<i>Conde' Nast Traveller - UK Readers' Travel Awards</i>	19 <sup>th</sup> Place - Overseas Hotels, Asia & the Indian Subcontinent	Đứng thứ 19 - Khách sạn nước ngoài, khu vực Châu Á và Ấn Độ Dương	2013
<i>World Travel Awards</i>	Vietnam's Leading Spa Resorts	Khu nghỉ dưỡng Spa hàng đầu Việt Nam	2013
<i>Mekong Tourism Alliance Awards</i>	Resort Hotel of the Year	Khu nghỉ mát của năm	2013
<i>Condé Nast Traveller's List</i>	The Best Hotels in Vietnam	Khách sạn tốt nhất Việt Nam	2013
<i>Traveller's World Awards</i>	3 <sup>rd</sup> Place of Most Beautiful resorts – Top Ten Resorts in the World	Đứng thứ 3 - Những khu nghỉ mát đẹp nhất - Top 10 khu nghỉ mát trên thế giới	2013
<i>Trip Advisor – Travelers' Choice Award Winners</i>	4 <sup>th</sup> Place – Top 25 Luxury Hotels in Vietnam 5 <sup>th</sup> Place – Top 25 Hotels in Vietnam	Đứng thứ 4 - Top 25 Khách sạn sang trọng ở Việt Nam Đứng thứ 5 - Top 25 Khách sạn ở Việt Nam	2013
<i>The Guide Awards</i>	Perfect Eco Luxury Resort in Vietnam	Khu nghỉ mát thiên nhiên sang trọng hoàn hảo nhất Việt Nam	2012-2013
<i>Vietnam National Administration of Tourism</i>	Vietnam Green Lotus Label – Level 5	Nhãn hiệu du lịch bền vững: Bông Sen xanh - cấp độ 5	2012-2015
<i>ASEAN Green Hotel Award</i>	ASEAN Green Hotel Standard	Khách sạn đạt tiêu chuẩn Xanh của khu vực Đông Nam Á	2012-2014
<i>World Travel Awards</i>	Vietnam's Leading Spa Resorts	Khu nghỉ dưỡng Spa hàng đầu Việt Nam năm 2012	2012
<i>Conde' Nast Traveller - UK</i>	20 <sup>th</sup> Place - Overseas Leisure Hotels,	Top 20 Khu nghỉ dưỡng tốt nhất Châu Á - Thái Bình	2012

<b>Readers' Travel Awards</b>	Asia & the Indian Subcontinent	Dương	
<i>Traveller's World Awards</i>	8 <sup>th</sup> Place of Most Beautiful resorts – Top Ten Resorts in the World	Đứng thứ 8 - Những khu nghỉ mát đẹp nhất - Top 10 khu nghỉ mát trên thế giới	2012
<i>Trip Advisor</i>	7 <sup>th</sup> Place - 10 baths with a view in the World	Đứng thứ 7 - 10 phòng tắm có cảnh quan đẹp nhất thế giới	2012
<i>Conde' Nast Traveller Readers' Spa Awards - UK</i>	9 <sup>th</sup> Place - The Best Spas in the World, Asia & the Indian Subcontinent	Đứng thứ 9 - Spa tốt nhất thế giới, khu vực Châu Á và Ấn Độ Dương	2012
<i>The Guide Magazine</i>	The Guide Awards for excellent performance – The Leading Resort & Spa in Vietnam	Giải thưởng của tạp chí The Guide cho kết quả hoạt động xuất sắc - Khu nghỉ mát và Spa hàng đầu Việt Nam	2011-2012
<i>Vietnam Tourism Association – Vietnam Tourism Awards</i>	Top five-star resorts in Vietnam	Top khu nghỉ mát 5 sao ở Việt Nam	2011
<i>Tourism Alliance Awards</i>	Best Resort of the Year	Khu nghỉ mát tốt nhất năm	2011
<i>Conde' Nast Traveller - UK Readers' Travel Awards</i>	19 <sup>th</sup> Place - Overseas Leisure Hotels, Asia & the Indian Subcontinent	Đứng thứ 19 – Khách sạn giải trí nước ngoài, khu vực Châu Á và Ấn Độ Dương	2011
<i>People Committee of Khanh Hoa Province</i>	Excellent achievements in environmental protection 2006-2010	Thành tích xuất sắc trong hoạt động bảo vệ môi trường 2006-2010	2011
<i>The Guide Magazine</i>	The Guide Awards for excellent performance	Giải thưởng của tạp chí The Guide cho kết quả hoạt động xuất sắc	2010-2011
<i>Tourism Alliance Awards</i>	Resort of the Year 2010	Khu nghỉ mát của năm 2010	2010
<i>Reuters</i>	Top 10 romantic hotel	Top 10 khách sạn lãng mạn	2010
<i>Vietnam Tourism Association - Vietnam Tourism Awards</i>	Top ten five-star hotels in Viet Nam	Top 10 khách sạn 5 sao ở Việt Nam	2010
<i>The Guide Magazine</i>	-The Guide Awards for excellent performance	Giải thưởng của tạp chí The Guide cho kết quả hoạt	2009-2010



	-“Green Lotus” with excellent achievements in environmental protection	động xuất sắc Giải thưởng “Bông sen xanh” cho những thành tựu xuất sắc trong hoạt động bảo vệ môi trường	
<i>Vietnam Tourism Association - Vietnam Tourism Awards</i>	Top ten five-star hotels in Viet Nam	Top 10 khách sạn 5 sao ở Việt Nam	2009
<i>The Guide Awards</i>	A different world, top-class	Giải nhất, “Một thế giới khác biệt”	2008-2009
<i>Asian Environment</i>	The 3 <sup>rd</sup> prize for Asian Environment -Energy Saving Competition	Giải ba cuộc thi “Tiết kiệm năng lượng môi trường Châu Á”	2008
<i>The Guide Magazine</i>	The 9 <sup>th</sup> Annual Guide Awards, Excellent integration with the environment, (Luxury extraordinarily well blended with the environment)	Giải thưởng “Kết hợp tuyệt vời với môi trường” trong lễ trao giải lần thứ 9 của tạp chí du lịch The Guide.	2007-2008
<i>Elite Traveler</i>	The World’s 101 most fabulous suites and villas, Fifth Annual Pure Decadence list – Presidential Suite of Evason Hideaway & Six Senses Spa at Ana Mandara, Vietnam	Top 101 căn hộ và biệt thự tuyệt vời nhất thế giới. Top 5 Danh sách Địa điểm Nghỉ dưỡng Thuần khiết - Villa Tổng thống của khu nghỉ mát Evason Hideaway & Six Senses Spa at Ana Mandara, Việt Nam	2006
<i>Conde’ Nast Traveler</i>	Hot list 2006	Danh sách “nóng” của Tạp chí Conde’ Nast Traveler	2006
<i>Luxury Travel</i>	Australia 2006 Gold List – 20 Best overseas Spa	Danh sách vàng của Úc 2006 - 20 Spa nước ngoài tốt nhất	2006
<i>Tatler Travel Guide</i>	UK 101 Best Hotels - Hotel of the Year	101 khách sạn tốt nhất Anh Quốc- Khách sạn của năm	2006
<i>Travel &amp; Leisure Magazine</i>	50 Most Romantic Escapes Feb 2006	50 điểm nghỉ dưỡng lãng mạn nhất, tháng 2 năm 2006	2006
<i>Andrew Harper's Hideaway Report</i>	Hideaways of the Year Jan 2006 – Grand Award Winner	Giải Nhất, Điểm nghỉ dưỡng của Năm 2006	2006
<i>Harpers &amp; Queen – UK</i>	Top Ten New Resorts	Top 10 khu nghỉ dưỡng mới	2005

<i>World Travel Awards</i>	Vietnam's Leading Spa Resorts	Khu nghỉ dưỡng Spa hàng đầu Việt Nam	2005
<i>Tatler</i>	Hotel of the year	Khách sạn của Năm	2005
<b>KHU NGHỈ MÁT EMERALDA RESORT AND SPA NINH BINH:</b>			
<i>Thời báo Kinh tế Việt Nam</i>		The Guide 2015 - Khu nghỉ có hoạt động xuất sắc theo khảo sát của Thời báo Kinh tế Việt Nam	2015
<i>TripAdvisor</i>		Khu nghỉ tốt trong năm do khách hàng bình chọn	2015
<i>Expedia</i>		Khu nghỉ có hoạt động xuất sắc năm	2015
<i>Booking.com</i>		Khu nghỉ được khách hàng yêu thích	2015

### 1.2 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng với việc đưa vào khai thác, vận hành các khu nghỉ đẳng cấp 5 sao như: Six Senses Ninh Vân Bay (TP. Nha Trang, Khánh Hòa), Emralda Ninh Bình (huyện Gia Viễn, Ninh Bình); bên cạnh đó tiếp tục phát triển khu nghỉ dưỡng tiềm năng khác: Emeraldal Hội An (TP. Hội An, Quảng Nam), Six Senses Sai Gòn River (huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai), Lạc Việt New Tourist City (huyện Hàm Tân, Bình Thuận).

Các khu nghỉ dưỡng của Công ty được xây dựng dọc 3 miền Bắc - Trung - Nam, đều đạt chuẩn trên 5 sao với thiết kế kiến trúc độc đáo, gắn kết môi trường và thân thiện với thiên nhiên, đội ngũ nhân viên phục vụ được đào tạo theo đúng tiêu chuẩn quốc tế đồng thời được quản lý điều hành bởi Tập đoàn quản lý du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu thế giới là SixSenses Hotels Resorts and Spa. Trong đó, khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay đặt tại xã Ninh Vân, TP. Nha Trang, Khánh Hòa là khu nghỉ đầu tiên của Công ty được đưa vào khai thác và chiếm tỷ trọng doanh thu chủ yếu cho Công ty, tiếp đó là Khu Emeraldal Ninh Bình tại xã Gia Vân, Gia Viễn, Ninh Bình.

### 2. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý của Công ty

*Mô hình quản trị doanh nghiệp được áp dụng tại Công ty* bao gồm: Đại hội đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị; Ban Điều hành đứng đầu là Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc. Cơ cấu tổ chức của Công ty được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các lĩnh vực hoạt động, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Tổng Giám

01/01/2016  
 CÔNG  
 ĐỘ  
 INI  
 TP



đốc quản lý, điều hành thông qua việc phân cấp cho các bộ phận trực thuộc để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể của từng lĩnh vực hoạt động và yêu cầu công việc của Công ty.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng xây dựng đội ngũ các thư ký, trợ lý hỗ trợ trực tiếp cho các thành viên Hội đồng quản trị trong việc điều hành từng mảng dự án, hoạt động của Công ty cũng như giúp việc cho các thành viên Hội đồng quản trị để bảo đảm tham gia hiệu quả công tác điều hành, các cuộc họp và kế hoạch làm việc của Hội đồng quản trị Công ty. Vai trò của các thành viên Hội đồng quản trị độc lập ngày càng được củng cố và tham gia tích cực vào hoạt động quản trị, điều hành Công ty.

Nhìn chung, mô hình quản trị nói trên đang được áp dụng tương đối hiệu quả, phù hợp với tính chất hoạt động của Công ty, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng quản trị đối với bộ máy điều hành cũng như thực hiện chức năng quản trị vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết.

**Sơ đồ tổ chức bộ máy Công ty:** (xem trang sau)

521  
N  
P  
165  
TV  
UN



**Các công ty con, công ty liên kết:*****Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải***

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải có trụ sở chính tại: Thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, TP. Nha Trang, Khánh Hòa, vốn điều lệ 90 tỷ đồng, là công ty thành viên do Ninh Vân Bay nắm giữ 51% vốn điều lệ.

Công ty CP Du lịch Hồng Hải hoạt động chính trong lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng, các hoạt động dịch vụ liên quan tới dịch vụ du lịch và lưu trú. Khu du lịch nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay (Ninh Vân, Ninh Hòa, Nha Trang, Khánh Hòa) do Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải làm chủ đầu tư và hợp tác với Tập đoàn Six Senses Resort & Spa trong việc điều hành khai thác. Khu nghỉ đã đi đã hoạt động được 10 năm và liên tục nhận được những giải thưởng có giá trị trong nước và quốc tế, được cộng đồng quốc tế đánh giá là một trong những khu nghỉ hấp dẫn và lãng mạn nhất thế giới. Năm 2015, khu nghỉ này đã đón tiếp trên 25.000 lượt khách, tỷ lệ sử dụng phòng trung bình gần 50% với mức lợi nhuận sau thuế trong năm đạt trên 30,5 tỷ đồng.

***Công ty TNHH Hai Dung***

Công ty TNHH Hai Dung có trụ sở tại ấp Bến Cột, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, là công ty thành viên do Ninh Vân Bay nắm giữ 90% vốn điều lệ.

Với vốn góp của chủ sở hữu là 110 tỷ, hiện nay Công ty này là chủ đầu tư dự án Six Senses Sài Gòn River với 154 phòng theo kiểu biệt thự riêng biệt và hệ thống các dịch vụ sang trọng. Khu nghỉ dưỡng Six Senses Sai Gon River với thiết kế hướng đến bản sắc dân tộc Việt Nam, đậm chất sông nước đồng bằng sông Cửu Long. Dự án đã được khởi công từ năm 2008 và hiện đang tạm dừng triển khai để điều chỉnh kế hoạch đầu tư hoặc chuyển nhượng dự án.

***Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp***

Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp có địa chỉ tại Cồn Bắp, P. Cẩm Nam, TP. Hội An, tỉnh Quảng Nam. Công ty có số vốn điều lệ là 30 tỷ đồng, là công ty liên kết do Ninh Vân Bay nắm giữ 40,21% vốn điều lệ.

Công ty đã hoàn tất một số thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai xây dựng ban đầu đối với một số hạng mục của dự án Emeralds Hoi An (tại TP. Hội An, Quảng Nam). Đây là dự án phức hợp gồm khách sạn, khu phố mua sắm, khu vui chơi giải trí trên quy mô diện tích 244.848 mét vuông. Đến nay, dự án đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng; đã hoàn tất san lấp, thi công toàn bộ tuyến kè bảo vệ Dự án.



**Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Danh Việt**

Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Danh Việt có trụ sở đặt tại số 24 Yên Thế, phường 2, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh, vốn điều lệ là 35,125 tỷ đồng. Ninh Vân Bay hiện đang nắm giữ 29,15% vốn điều của Công ty này.

Công ty là chủ đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái Lạc Việt New Marina Resort and Spa tại huyện Hàm Tân, Bình Thuận. Dự án với quy mô 80 ha được thiết kế và xây dựng thành tổ hợp khu du lịch sinh thái biển cao cấp kết hợp du lịch nghỉ dưỡng với quy mô 200 phòng nghỉ dưỡng cao cấp, 80 biệt thự, căn hộ nhà vườn, khu khách sạn 4 sao ven sông và khu giải trí đa chức năng.

**Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú**

Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có vốn điều lệ là 150 tỷ đồng, hiện là Công ty liên kết do Ninh Vân Bay sở hữu 12,24% vốn điều lệ. Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng và các dịch vụ liên quan đến du lịch. Hiện nay, dự án của Công ty này là dự án Emeralda Ninh Bình đã chính thức đi vào hoạt động từ tháng 5/2011. Từ năm 2013, dự án đã hoàn tất toàn bộ các hạng mục thi công và đưa vào vận hành với 100% công suất phòng và các dịch vụ kèm theo. Đến nay, Khu nghỉ đang là điểm đến hấp dẫn tại miền Bắc đối với du khách trong nước và quốc tế.

**Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay**

Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay tiền thân là Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay do Ninh Vân Bay thành lập nhằm mang tới cho những người yêu thích du lịch, khám phá, tận hưởng và trải nghiệm tại các khu du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp trên thế giới mà tiết kiệm được thời gian cho việc sắp xếp, lên kế hoạch cũng như tìm hiểu các thông tin. Câu lạc bộ này có chức năng giúp các hội viên của mình có được những kỳ nghỉ tốt nhất bất cứ khi nào hội viên có nhu cầu thông qua việc phát hành các thẻ nghỉ dưỡng.

Công ty này có vốn điều lệ 10 tỷ đồng, trụ sở chính tại tầng 1 tòa nhà Centre Point, phường 8, quận Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, Công ty cũng có văn phòng đại diện tại Nha Trang và Hà Nội. Hiện Ninh Vân Bay nắm giữ 10% vốn điều lệ của Công ty này.

Chính thức hoạt động từ tháng 8/2010, đến nay Công ty TNHH Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay nay giữ vị trí là Câu lạc bộ Sở hữu kỳ nghỉ đứng đầu Việt Nam phát triển mô hình sở hữu kỳ nghỉ. Cùng với sự lựa chọn trên 4.000 khu nghỉ trong hệ thống RCI, cũng như hệ thống của các đối tác liên kết uy tín trong nước, Công ty đã ngày càng mang tới cho các hội viên của mình sự đa dạng trong việc lựa chọn địa điểm nghỉ dưỡng.

### **Công ty Cổ phần EMG**

Công ty CP EMG là công ty quản lý, điều hành các khách sạn, khu du lịch chuyên nghiệp có trụ sở đặt tại TP. Hồ Chí Minh. Công ty có số vốn điều lệ là 7 tỷ đồng và do Ninh Vân Bay nắm giữ 14,29% vốn điều lệ của Công ty. Tính đến nay, Công ty đã và đang quản lý, vận hành các dự án: Ana Mandara Huế, Ana Mandara Villas Đà Lạt, Sunrise Nha Trang, Emeraldalda Ninh Bình, Emeraldalda Hội An, Emeraldalda Nha Trang và thương hiệu Spa đặt trung là La Cochinchine Luxery Spa & Fitness.

#### **4. Định hướng phát triển**

Công ty cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay hướng tầm nhìn tới mục tiêu trở thành công ty hàng đầu tại Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản du lịch, tạo dựng những tài sản mang đẳng cấp quốc tế nhưng đậm nét phong cách Việt Nam.

Do vậy, Công ty luôn đặt lên hàng đầu sứ mệnh nhằm: Phát triển bền vững, đảm bảo và gia tăng giá trị lợi ích lâu dài cho cổ đông; Xây dựng và phát triển một xu hướng kinh doanh mới, cung cấp các sản phẩm mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản du lịch có giá trị thực tiễn cao phù hợp với nhu cầu thị trường và xu hướng phát triển của xã hội; Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả, sáng tạo và cơ hội phát triển nghề nghiệp, chính sách lương thưởng đảm bảo lợi ích tốt nhất cho nhân viên; Bảo vệ môi trường, sinh thái, cảnh quan tự nhiên và văn hóa vùng miền, góp phần phát triển và quảng bá du lịch Việt Nam ra thế giới.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn là trở thành một trong những công ty hàng đầu của Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực bất động sản du lịch cao cấp.

#### **5. Các rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty**

- Các hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp và mạnh mẽ của bối cảnh kinh tế, tình hình thị trường tài chính, tiền tệ nói chung và thị trường bất động sản du lịch nói riêng.
- Những bất ổn trong khu vực về mặt chính trị - kinh tế như tình trạng bất có du khách làm con tin ở Philipine, Malaysia, bộc phát bạo động chủng tộc, tôn giáo ở Indonesia, khủng hoảng chính trị tại Thái Lan... có thể ảnh hưởng tới hình ảnh của khu vực Đông Nam Á và tâm lý của du khách trước khi lựa chọn Việt Nam làm điểm đến.
- Ngoài ra, sự cạnh tranh lẫn nhau của các nước trong khu vực để thu hút được du khách thông qua các chương trình quảng bá, khuyến mại lớn, chủ trương hỗ trợ từ phía chính phủ các nước nhằm phát triển du lịch... cũng tạo ra những khó khăn nhất định đối với các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ khách sạn và du lịch như Công ty.

- Nhu cầu của thị trường Việt Nam về phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô của Nhà nước trong lĩnh vực tài chính, tiền tệ và bất động sản hoặc các biện pháp, chính sách của chính quyền địa phương cũng sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu từ hoạt động kinh doanh cũng như khả năng huy động vốn đầu tư, hợp tác triển khai các dự án của Công ty.

- Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh khu nghỉ dưỡng của Công ty cũng bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh. Ngày càng có nhiều công ty trong nước và quốc tế có số vốn đầu tư lớn và có kinh nghiệm tham gia đầu tư vào lĩnh vực nghỉ dưỡng tại Việt Nam. Do đó, Công ty sẽ phải cạnh tranh về giá và cả chất lượng dịch vụ đối với các dự án nghỉ dưỡng trong cùng địa điểm.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2015

### 2.1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2015 là một năm không thuận lợi cho công việc kinh doanh của công ty Ninh Vân Bay, do tình hình kinh tế chính trị của Châu Âu và một số nước khác có nhiều biến động do vậy lượng khách truyền thống trước đây đến từ Châu Âu và Mỹ đã giảm so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời Công ty tiến hành nâng cấp nhiều biệt thự nên số phòng để bán giảm.

Bên cạnh đó công ty đang trong quá trình tiến hành tái cấu trúc tài chính tại công ty mẹ và một số công ty con như tìm cách nhượng bán dự án Six sense Sai Gon River để dùng tiền trả nợ trái phiếu và tái cấu trúc các dự án nhỏ hơn nhưng hiệu quả, thực hiện việc trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi, các khoản đầu tư, không vốn hóa các chi phí tài chính của các dự án mà dự định nhượng bán, việc tái cấu trúc này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của năm 2015 dẫn đến kết quả kinh doanh giảm sâu và không đạt kế hoạch mà công ty đề ra, nhưng những nỗ lực của việc tái cấu trúc tài chính sẽ làm cho sức khỏe tài chính của công ty dần tốt lên và tăng trưởng.

**\* Kết quả kinh doanh Công ty mẹ**

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh 2015	So sánh với kế hoạch năm 2015		So sánh với kết quả năm 2014		Ghi chú
			Kế hoạch	Tỷ lệ	Thực hiện năm 2014	Tỷ lệ	
1	Doanh thu thuần						
2	Doanh thu tài chính	66,8			63,1	5,86	
3	Lợi nhuận trước thuế	-280,3			35,1	-898,6	
4	Lợi nhuận sau thuế	-280,3			35,1	-898,6	

**\* Kết quả hợp nhất:**

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kết quả kinh doanh 2015	So sánh với kế hoạch năm 2015		So sánh với kết quả năm 2014		Ghi chú
			Kế hoạch	Tỷ lệ	Thực hiện năm 2014	Tỷ lệ	
1	Doanh thu hợp nhất	189,1	212,70	-11,1	210,68	-10,2	
2	Lợi nhuận gộp hợp nhất	25,9	102	-74,61	97,5	-73,4	
3	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	-122,9	9,10	-1,451	25,63	-579,5	
4	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	-127,6					

01  
CC  
CC  
ĐỘNG  
INH  
TRU

## 2.2. Tổ chức và nhân sự của Công ty

### 2.2.1. Ban điều hành

Danh sách Ban điều hành của Công ty gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Sinh năm	Số lượng/Tỷ lệ sở hữu CP biểu quyết
1	<b>Hoàng Anh Dũng</b>	Tổng giám đốc	1957	5.576.750 (6,16%)
2	<b>Vũ Ngọc Tú</b>	Phó Tổng giám đốc	1976	7 (0%)
3	<b>Ngô Thị Thanh Hải</b>	Kế toán trưởng	1973	0

#### Tổng giám đốc - Ông Hoàng Anh Dũng:

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng công trình ngầm – Đại học BK Donhet (Liên xô cũ) và sau đại học tại Đại học Bách Khoa TP.HCM
- Kinh nghiệm công tác: Với hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực du lịch cao cấp, từ năm 2004 đến nay ông Dũng đã đảm nhận vị trí Tổng công trình sư của nhiều dự án khu du lịch cao cấp như: Six Senses Hideaway Ninh Van Bay tại Nha Trang, Ana Mandara Da Lat Villas, Ana Mandara Huế, Six Senses Saigon River, Ana Mandara Resorts & Spa Ninh Binh, Six Senses Phú Quốc và các khu du lịch 5 sao Vân Đang, Côn Bắp, Lạc Việt.
- Chức vụ hiện nay tại các tổ chức khác:
  1. Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Hai Dung
  2. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Du lịch Hồng Hải
  3. Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Hồng Hải
  4. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Danh Việt
  5. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Du lịch Tân Phú
  6. Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Du lịch và Sinh thái Côn Bắp
  7. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Khuyến nông Phú Quốc.

02051  
 NG T  
 PHẢ  
 S SẢNL  
 VẢNE  
 NG - T



**Phó Tổng giám đốc - Ông Vũ Ngọc Tú:**

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật học

- Kinh nghiệm công tác: Ông Vũ Ngọc Tú có kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực pháp lý tại Bộ Tư pháp Việt Nam và các Công ty chứng khoán, bất động sản trong nước.

- Chức vụ hiện nay tại các tổ chức khác:
1. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Du lịch Tân Phú;
  2. Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Du lịch sinh thái Côn Bắp;
  3. Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Hai Dung

**Kế toán trưởng - Bà Ngô Thị Thanh Hải:**

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

- Kinh nghiệm công tác: Bà Hải có kinh nghiệm trên 20 năm trong lĩnh vực tài chính, kế toán của các doanh nghiệp trong nước và các doanh nghiệp Nhật Bản, Hàn Quốc tại Việt Nam.

- Chức vụ hiện nay tại các tổ chức khác:
1. Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Du lịch Hồng Hải
  2. Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Du lịch Tân Phú

**2.2.2. Những thay đổi trong ban điều hành trong năm 2015:** (Không có)

**2.2.3. Chính sách nhân sự của Công ty:**

Hiện nay, Công ty và các Công ty con có tổng số nhân sự gần 400 người, đều có năng lực chuyên môn phù hợp, nhiệt huyết và gắn bó với công việc là một trong những thế mạnh của toàn Công ty.

- Để xây dựng được đội ngũ nhân sự như vậy, Công ty luôn có chính sách tuyển dụng cạnh tranh, tiên tiến để thu hút được các nhân tài gia nhập Công ty và đã xây dựng được hệ thống thang bảng lương vừa đáp ứng theo quy định của nhà nước, vừa phù hợp với yêu cầu tuyển dụng và sử dụng lao động, cạnh tranh tốt với thị trường lao động bên ngoài, sát với khả năng, năng lực của mỗi người lao động;
- Ngoài chính sách lương, Công ty đã xây dựng chính sách nhân sự, chính sách khen thưởng với các hình thức bằng tinh thần và vật chất để đánh giá và phát huy năng

941  
 CÔNG TY  
 DU LỊCH  
 NINH VÂN BAY  
 P. HẢI

lực của mỗi cá nhân và tập thể trong Công ty, kịp thời động viên cán bộ, nhân viên có thành tích tốt trong công tác, có nhiều sáng kiến đóng góp vào sự phát triển chung của Công ty.

- Đào tạo là yêu cầu thường xuyên, liên tục nhằm phát triển nguồn nhân lực, trang bị và bồi dưỡng những kỹ năng và phẩm chất cần thiết để thực hiện công việc, nâng cao chất lượng chuyên môn cũng như kỹ năng quản lý cho cán bộ, nhân viên.
- Ngoài ra, Công ty cũng luôn quan tâm chú trọng đến đời sống tinh thần của tập thể cán bộ nhân viên trong công ty thông qua các hoạt động như: Tổ chức sinh nhật, giao lưu văn nghệ, tham quan nghỉ mát, thăm hỏi nhân viên ốm đau, thai sản... Hàng năm, Công ty tổ chức các hoạt động tập thể gắn với các dịp lễ, ngày kỷ niệm, qua đó nâng cao tinh thần đoàn kết, gắn bó và khích lệ tinh thần làm việc của đội ngũ nhân viên toàn Công ty.
- Các chế độ chính sách về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các chế độ khác cho người lao động được Công ty tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm lợi ích cho người lao động.

### 2.2.3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### *Các khoản đầu tư lớn:*

Do hạn chế về nguồn vốn nên trong năm 2015, Công ty không thực hiện các khoản đầu tư lớn nào mà chủ yếu tập trung điều tiết vốn bổ sung cho một số dự án.

*Tại các công ty con, công ty liên kết, tình hình các dự án thuộc chuỗi các khu du lịch nghỉ dưỡng của Công ty như sau:*

#### *a) Các dự án đã hoàn thành và đang hoạt động*

##### *Khu nghỉ dưỡng cao cấp SixSenses Ninh Van Bay*

Khu du lịch sinh thái SixSenses Ninh Van Bay đặt tại Khu vực Bãi Lớn và Bãi Nhỏ, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hoà cách thành phố Nha Trang 8 km. Khu vực có địa hình là thung lũng nhìn ra biển, được bao bọc bởi rừng nguyên sinh, các dải núi đá cao, các đảo và nhiều bãi tắm thiên nhiên với tiêu chuẩn của Khu du lịch sinh thái Quốc tế 5 sao, được thiết kế và kiến trúc mang đậm bản sắc truyền thống văn hoá, lịch sử hương về cội nguồn của dân tộc Việt Nam.

Khu nghỉ bắt đầu được xây dựng từ năm 2002, đã hoàn thành và đi vào hoạt động từ năm 2005 bao gồm 55 ha đất thuê ngoài đảo, 95 ha mặt nước biển. Dự án đã có 58 biệt thự cao cấp



Khu du lịch sinh thái SixSenses Ninh Van Bay hiện đang được Công ty cổ phần du lịch Hồng Hải thuê Công ty SixSenses Hotels Resorts & Spas của Thái Lan quản lý, điều hành.

### *Emeralda Ninh Bình*

Dự án Emeralda Ninh Bình thuộc Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú – Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay (nắm giữ 12,24% vốn điều lệ) nằm trong quần thể khu du lịch sinh thái Vân Long tại thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình với vị trí yên tĩnh, biệt lập, gần nhiều địa điểm du lịch thiên nhiên và du lịch văn hóa.

Dự án có tổng diện đất là 16.2 ha, bao gồm gồm 2 khu riêng biệt là khu nghỉ mát và khu dịch vụ giải trí

Khu vực nghỉ mát bao gồm khu phòng ngủ với 52 villa (172 phòng ngủ) tiêu chuẩn 4 sao ++ trong đó có 116 phòng standards, 36 phòng Deluxe và 10 phòng Duplex suite, nhà hàng, bar, trung tâm spa và thể dục, 1 hồ bơi lớn ngoài trời và 1 bể bơi nước nóng trong nhà, sân tennis, khu tổ chức sự kiện, phòng hội thảo và khu giữ trẻ.

Khu nghỉ dưỡng Emeralda Ninh Bình là sự mô phỏng của một làng quê đồng bằng Bắc Bộ, có mái đình, ao sen, rặng dâm bụt, hàng cau. Những mái nhà lợp mái đỏ nối tiếp nhau thành những xóm nhỏ khuất sau những hàng cây. Nội thất các ngôi nhà được trang trí chủ đạo bằng gỗ nhìn đơn sơ mộc mạc nhưng toát lên vẻ sang trọng quý phái. Các thiết bị trong nhà bao gồm ti vi, điều hòa, truyền hình cáp, mạng wifi, bình nóng lạnh... được đáp ứng đầy đủ theo tiêu chuẩn 4 sao +++.

Khu vực giải trí được thiết kế nhằm mục đích phục vụ nhu cầu ăn uống, giải trí và mua sắm hàng lưu niệm cho đối tượng là khách lưu trú tại khu nghỉ và khách sử dụng dịch vụ trong ngày sau khi đi thăm quan các điểm đến của Khu du lịch sinh thái Vân Long nói riêng và của tỉnh Ninh Bình nói chung bao gồm khu làng nghề, nhà hàng, sân khấu trình diễn văn hóa và các loại hình nghệ thuật dân gian, café giải khát.

Dự án bắt đầu được khởi công xây dựng vào tháng 11/2008 và được đưa vào khai thác một phần từ tháng 6/2011 Dự án, đến tháng 5/2013 toàn bộ các hạng mục, công trình của Dự án được hoàn thiện để đưa vào vận hành ổn định, hiệu quả.

01  
 C  
 C  
 T.Đ  
 NII  
 BA

**b) Các dự án đang xây dựng***SixSenses Saigon River*

Dự án nằm tại ấp Bến Cộ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, cách trung tâm Quận 1 thành phố Hồ Chí Minh 30 phút chạy tàu cao tốc và 45 phút bằng đường bộ, cách sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất 60 phút và sân bay Long Thành (Đồng Nai) 45 phút bằng đường ô tô.

Dự án Tổng diện tích dự án là 55.3 ha trong đó triển khai cho giai đoạn 1 là 32.5 ha với tổng số biệt thự dự kiến xây dựng là 150 biệt thự. Dự án được chia thành các khu như sau:

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng với 150 căn biệt thự có quy mô từ 600 m<sup>2</sup>/căn tới 2000 m<sup>2</sup>/ căn
- Khu trung tâm vui chơi giải trí với bể bơi 2 tầng, khu chiếu phim ngoài trời, khu vui chơi của trẻ em
- Khu spa, massage
- Khu nhà hàng ẩm thực với 2 nhà hàng Pháp, Việt, 1 đền Bar và 1 khu chợ ẩm thực theo phong cách đồng bằng sông Cửu Long
- Khu vườn cây ăn trái

Giai đoạn 1 của dự án đang tạm dừng xây dựng, và hiện nay đang cần vốn để tiếp tục triển khai. Công ty đang tìm kiếm các đối tác chuyển nhượng dự án.

*Dự án Ana Mandara Hội An*

Dự án được xây dựng tại khu Sinh thái Cồn Bắp, bên bờ sông Hoài, phường Cẩm Nam đối diện với Khu phố cổ Hội An. Mục đích Dự án là Xây dựng một khu phố cổ Hội An mới mang hướng hiện đại nhưng vẫn giữ được nét cổ kính, khác biệt với di sản chính và tái hiện lịch sử một cách sống động nhất và giải quyết được những bất cập tại khu phố cổ cũ với qui mô sử dụng đất: 244.848m<sup>2</sup>.

Tổng diện tích của dự án: 244.848 m<sup>2</sup>

Dự án được chia làm 3 khu, khu hoạt động kinh doanh nghỉ dưỡng cao cấp resort với khoảng 142 phòng, khu nhà hàng đặc biệt là 2300 m<sup>2</sup>, khu dân cư cửa hàng mặt phố gồm 130 cửa hàng, khu bảo tàng Việt Nhất là 21.495 m<sup>2</sup>

Dự án được triển khai xây dựng từ năm 2013.

**c) Các dự án đang trong giai đoạn lập kế hoạch, xin phê duyệt và thi công**

*Khu sinh thái biển cao cấp Lạc Việt (Lac Viet New Tourist City)*

Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt đặt tại Khu vực xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận cách trung tâm thành phố HCM 130km, cách sân bay quốc tế Long Thành 80km. Đây là địa điểm đặt khu nghỉ dưỡng cao cấp biển khá lý tưởng gần thành phố. Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp biển Lạc Việt sẽ là nơi dừng chân ngoạn mục, tạo ấn tượng khó quên đối với du khách, sau mỗi lần đặt chân đến đây. Việc phối hợp giữa cảnh sông nước và biển sẽ tạo cho vị trí này những ưu việt trong thiết kế xây dựng.

Dự án là một tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, xây dựng tổ hợp khu du lịch - dịch vụ - vui chơi - giải trí cao cấp bao gồm khu sinh thái, nhà hàng, khu vui chơi giải trí, khu thám hiểm và các công trình dịch vụ công cộng khác. Đồng thời hoàn thiện đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật với qui mô sử dụng đất: 74 ha.

Dự án hiện nay chưa triển khai xây dựng và dự kiến sẽ triển khai khi điều kiện thị trường thích hợp.

**2.2.4. Tình hình tài chính**

*a) Tình hình tài chính*

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1,434.7	1,311.7	-8,57
Doanh thu thuần	210,5	96,1	-54,35
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	25,6	-123,6	-582,8
Lợi nhuận khác	3,3	0,6	-81,8
Lợi nhuận trước thuế	25,6	-122,97	-580
Lợi nhuận sau thuế	22,2	-126,4	-669

2015  
 NG  
 PH  
 SẢ  
 VẢ  
 /NG

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</i>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	3,38	2,43	
- Hệ số thanh toán nhanh: $\frac{\text{Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$	44,11	2,36	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</i>			
- Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,30	0,35	
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,43	0,53	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</i>			
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	11,71	(6,98)	
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,15	0,07	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:</i>			
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,11	(1,32)	
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,02	(0,15)	
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	(0,10)	
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,11	(1,29)	

## 2.5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### 2.5.1. Thông tin cổ phần:

Tổng số cổ phần lưu hành	Loại cổ phần	
	Tự do chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng
90.500.000	90.500.000	0

### 2.5.2. Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông của Công ty được xác định trên cơ sở Danh sách cổ đông tại ngày 20/3/2015 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp và tổng hợp giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ, người có liên quan tại Báo cáo quản trị Công ty năm 2015. Cụ thể như sau:

Tỷ lệ sở hữu:

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng cộng	
	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng vốn đầu tư CSH</b>	<b>44,069,820</b>	<b>48.71%</b>	<b>46,430,180</b>	<b>51.29%</b>	<b>905,000,000</b>	<b>100%</b>
Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0	0
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	19.149.738	21,16%	39,158,840	43,27%	58.308.578	64,43%
Cổ đông sở hữu dưới 5%	27,280,442	30.14%	4,910,980	5.43%	32.191.422	35,57%
Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0	0
Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0	0

94  
TY  
ÀN  
DUL  
BA  
TP.

Tổng hợp cơ cấu cổ đông:

Danh mục	Trong nước		Nước ngoài		Tổng cộng	
	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
<b>Cổ đông cá nhân</b>	<b>46,546,580</b>	<b>51.43%</b>	<b>2,775,310</b>	<b>3.07%</b>	<b>49,321,890</b>	<b>54.50%</b>
Từ 5% trở lên	13,149,738	14.53%	0	0.00%	13,149,738	14.53%
Dưới 5%	33,396,842	36.90%	2,775,310	3.07%	36,172,152	39.97%
<b>Cổ đông tổ chức</b>	<b>203,730</b>	<b>0.23%</b>	<b>40,974,380</b>	<b>45.28%</b>	<b>41,178,110</b>	<b>45.50%</b>
Từ 5% trở lên	0	0.00%	39,158,840	43.27%	39,158,840	43.27%
Dưới 5%	203,730	0.23%	1,815,540	2.01%	2,019,270	2.23%
<b>Tổng cộng:</b>	<b>46,750,310</b>	<b>51.66%</b>	<b>43,749,690</b>	<b>48.34%</b>	<b>90,500,000</b>	<b>100.00%</b>

Danh sách cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên):

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Hoàng Anh Dũng	225260479	51 Lam Sơn, phường 2, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	5,576,750	6,16%
2	Lê Xuân Hải	011715088	Căn 3 Tầng 20 toà nhà GO3, Khu đô thị Nam Thăng Long, Q. Tây Hồ, TP. Hà Nội	7,572,988	8,37%
3	Belton Investments Limited	CA5931	Palm Grove House, P.O. BOX 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.	6,693,840	7,40%
4	Recapital Investments PTE. LTD.	CA5873	10 Anson Road # 03-05 International Plaza Singapore	32,465,000	35,87%

M.S.D.  
 C.T.  
 ICH  
 Hà Nội



Tỷ lệ sở hữu của cổ đông là thành viên chủ chốt (tính đến 31/12/2015):

Loại cổ đông	STT	Họ tên (Bao gồm chức vụ)	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (**)	Cổ phần chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu %
HDQT	1	Lê Xuân Hải	0	7.572.988	7.572.988	8,37
	2	Lê Thị Thu Hà	0	2	2	0,00
	3	Hoàng Anh Dũng	0	5.576.750	5.576.750	6,16
	4	Vũ Ngọc Tú	0	7	7	0,00
	5	Richard Vincent Daguise	0	0	0	0,00
	6	Hồ Anh Ngọc	0	0	0	0,00
	7	Đỗ Ngọc Quỳnh	0	0	0	0,00
	8	Nguyễn Xuân Minh	0	0	0	0,00
	9	John Joshep Ramos	0	0	0	0,00
BKS	1	Phạm Đức Long	0	5.000	5.000	0,01
	2	Nguyễn Xuân Thương	0	5.000	5.000	0,01
Ban Giám đốc	1	Hoàng Anh Dũng			(Theo thống kê HDQT)	
	2	Vũ Ngọc Tú			(Theo thống kê HDQT)	
GĐ tài chính		-	-	-	-	-
KTT	1	Ngô Thị Thanh Hải	0	0	0	0,00
Người được ủy quyền CBTT	2	Ngô Thị Thanh Hải	0	0	0	0,00
<b>TỔNG CỘNG:</b>			<b>0</b>	<b>13.159.747</b>	<b>13.159.747</b>	<b>14,55</b>

### 2.5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu năm 2015:

Tổng số vốn cổ phần của Công ty không thay đổi trong năm 2015 là 905 tỷ đồng (tương đương 90.500.000 cổ phần). Chi tiết tổng vốn đầu tư chủ sở hữu được đề cập

tại Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2015 (kèm theo).

**2.5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:** (Không có)

**2.5.5. Các chứng khoán khác:** (Không có)

**2.6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty**

*6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng và tiêu thụ nước:*

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản du lịch nên hoạt động liên quan đến việc sử dụng nguồn nguyên vật liệu, tiêu thụ năng lượng, nước, tác động đến môi trường chủ yếu diễn ra tại 02 Khu nghỉ mát đang được khai thác vận hành của Công ty tại Ninh Bình và Khánh Hòa.

Việc tiêu thụ năng lượng, chủ yếu là tiêu thụ điện và tiêu thụ nước luôn được quản lý và kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo tiết kiệm tối đa và hiệu quả sử dụng. Thông thường năng lượng tiêu thụ trực tiếp khoảng 15% và gián tiếp là 85%.

Tại Khu nghỉ Six Senses Ninh Van Bay (TP. Nha Trang, Khánh Hòa) các giải pháp tiết kiệm nguồn năng lượng đã được áp dụng hiệu quả. Ví dụ như trong việc sử dụng điện, bằng việc thay bóng Halogen 50w bằng bóng Led 5.5w, Khu nghỉ đã tiết kiệm được 213,6Kw điện/ngày; thay bình nước nóng đun bằng điện trở sang dùng hệ thống năng lượng mặt trời, để cung cấp nước nóng cho 35 villa, tiết kiệm được 1.298 Kw điện/ngày; và sử dụng biến tần cho 2 bơm cấp nước, tiết kiệm được 164Kw/ngày.

Việc sử dụng nguồn nước chủ yếu được khai thác từ các giếng đào hoặc dẫn nước từ các đầm nước trong khu vực qua hệ thống xử lý đảm bảo đầy đủ các tiêu chuẩn kỹ thuật và chất lượng nước.

*6.2. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường*

Trong việc tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, Công ty luôn thực hiện nghiêm chỉnh và đầy đủ, không diễn ra các vi phạm nào, góp phần tích cực trong việc gìn giữ môi trường sinh thái, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên.

Riêng đối với nguồn nước thải sau khi xử lý đều đạt chỉ tiêu xả thải, được tái sử dụng để tưới cây, chiếm 60% tổng lượng nước khai thác.

*6.3. Chính sách liên quan đến người lao động*

Tại Công ty, người lao động làm việc theo đúng quy định vệ sinh an toàn lao động, Công ty mua bảo hiểm sức khỏe, tai nạn lao động cho người lao động đầy đủ; định kỳ Công ty tổ chức khám sức khỏe cho người lao động và phối hợp với công đoàn huyện tổ chức lớp bồi dưỡng nâng cao kiến thức kế hoạch hóa gia đình và nuôi dạy con v.v...

các chính sách thu hút nhân sự, đào tạo và tập huấn nhân viên mới cũng như tái định hướng cho nhân viên cũ luôn được áp dụng thường xuyên, hiệu quả.

Trong công tác đào tạo nội bộ, các bộ phận đào tạo của Công ty chịu trách nhiệm lập kế hoạch và thực hiện việc đào tạo cho người lao động theo kế hoạch năm. Các chương trình đào tạo được tập trung vào nghiệp vụ chuyên môn và nâng cao khả năng ngoại ngữ cho nhân viên, đào tạo cấp quản lý... thông qua các biện

10/2  
 CỘNG  
 ĐỒNG  
 NIÊN  
 1/11

pháp đào tạo trực tiếp, đào tạo chéo giữa các bộ phận hoặc gửi nhân viên đi đào tạo tại các đơn vị liên kết. Tổng số giờ đào tạo trung bình cho mỗi nhân viên khoảng 150 đến trên 200 giờ/người/năm.

Bên cạnh đó, Công ty cũng phối hợp với các Sở, ban ngành tại địa phương mở các lớp tập huấn nghiệp vụ và cấp chứng nhận cho nhân viên ở các lĩnh vực như: Tập huấn anh ninh du lịch, nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy, cứu hộ - cứu nạn, bơi cứu hộ, tập huấn nghiệp vụ du lịch phục vụ trên phương tiện thủy nội địa, tập huấn an toàn vệ sinh thực phẩm v.v...

#### 6.4. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Hàng năm, Công ty luôn tổ chức các hoạt động từ thiện, tích cực tham gia công tác xã hội, hỗ trợ cộng đồng tại địa phương như: tài trợ dự án sức khỏe trẻ em vùng cao; tài trợ thực phẩm, đệm cho trẻ em tại các mái ấm tình thương; tặng quà trẻ em nghèo vào dịp Trung thu hoặc cấp các suất học bổng cho các học sinh nghèo vượt khó; phối hợp với các chiến sĩ đồn biên phòng khám bệnh, cấp thuốc và sữa cho người dân và làm vệ sinh môi trường địa phương...

Một số hình ảnh về các hoạt động cộng đồng năm 2015:



05  
 VC  
 PH  
 3 SA  
 , VẢ  
 UNO



1941  
TY  
HÂN  
NDUL  
NBAY  
-TP-



## VI. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### 6.1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015

#### 6.1.2. Kết quả kinh doanh theo từng lĩnh vực:

##### a) Lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng

- Khu nghỉ dưỡng Sixsense Ninh Vân Bay tại Nha Trang, Khánh Hòa:

Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay đã được khẳng định về chất lượng sản phẩm cũng như đẳng cấp quốc tế đồng thời được quản lý điều hành bởi Tập đoàn quản lý du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu thế giới là Tập đoàn Six Senses Hotels, Resorts and Spa của Thái Lan. Dự án này đã và đang tiếp tục duy trì là một trong những khu nghỉ dưỡng cao cấp hàng đầu của Việt Nam. Tỷ lệ sử dụng phòng cao nhất trong năm đạt 100% và tỷ lệ đặt phòng trung bình năm đạt trên 50%, số lượng khách tới khu nghỉ đạt trên 31.200 lượt khách trong năm. Trong năm 2015, Khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay tiếp tục nhận được nhiều giải thưởng và kết quả bầu chọn cao từ các tạp chí, tổ chức uy tín về du lịch trên thế giới và trong nước đã khẳng định chất lượng, đẳng cấp của khu nghỉ tại thị trường Việt Nam và khu vực

- Khu nghỉ dưỡng Emeralda Ninh Bình:

Dự án nằm trong quần thể khu du lịch sinh thái Vân Long, Emeralda Ninh Bình là một trong những dự án khu du lịch sinh thái đẹp và nổi bật tại tỉnh Ninh Bình. Đây là khu nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn 5 sao tiêu biểu tại miền Bắc hiện nay, tọa lạc bên cạnh khu

bảo tồn đất ngập nước nguyên sinh Vân Long. Dự án mới đi vào hoạt động từ tháng 5 năm 2011, đến nay, Khu nghỉ đã hoạt động với công suất 166 phòng nghỉ cao cấp, 3 nhà hàng sang trọng, spa La Cochinchine, sân golf mini, trung tâm hội thảo v.v...

Năm 2015, doanh thu từ dự án đạt khoảng 23 tỷ đồng. Trong năm, Khu nghỉ đã phối hợp cùng chính quyền địa phương hoàn tất việc mở Tour du lịch mới Tràng An, dự kiến sẽ được khai thác hiệu quả trong thời gian tới.

*b) Lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng:*

Ninh Vân Bay chính thức đưa ra thị trường sản phẩm biệt thự nghỉ dưỡng tại khu nghỉ Six Senses Sài Gòn vào tháng 7/2010, về vị trí địa lý, thiết kế, kiến trúc và lợi ích về đầu tư của sản phẩm đã thu hút được sự quan tâm của rất nhiều nhà đầu tư bất động sản. Tuy nhiên trong thời gian vừa qua, thị trường bất động sản có rất nhiều biến động bởi sự tác động xấu của thị trường tài chính, áp lực vốn vay và hạn chế về nguồn vốn đầu tư đã ảnh hưởng lớn đến kế hoạch triển khai dự án.

Hội đồng quản trị công ty Ninh Vân Bay đã chủ động thay đổi kế hoạch, tập trung tìm kiếm nguồn vốn đầu tư hoặc đối tác chuyển nhượng dự án.

## **6.2. Tình hình tài chính**

### **6.2.1. Tình hình tài sản**

*Cơ cấu vốn tài sản:*

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - Tổng tài sản tại 31/12/2015:         | 1.311,8 tỷ đồng      |
| - Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2015   | 859 tỷ đồng.         |
| - Giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2015: | 9.494 đồng/cổ phiếu. |

### **6.2.2. Tình hình nợ phải trả**

Nợ phải trả tài chính của công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của toàn Công ty. Công ty đang tiến hành tái cấu trúc lại các khoản nợ bằng cách nhượng bán một số dự án không hiệu quả dùng tiền chi trả các khoản nợ trong hạn và đến hạn.

## **6.3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý**

Tiếp tục thực hiện những cải tiến về cơ cấu tổ chức để đáp ứng yêu cầu của công việc, phù hợp với sự phát triển của Công ty và bám sát chỉ đạo định hướng của Đại hội đồng cổ đông, các kế hoạch chiến lược của Hội đồng quản trị. Trong phân công tổ chức công việc, các bộ phận chức năng tại Công ty mẹ có vai trò đầu mối giúp Ban điều hành, Hội đồng quản trị triển khai các yêu cầu công việc của Công ty và trong cả hệ

thống, gắn kết và phối hợp chặt chẽ với các bộ phận có liên quan tại các Công ty con để đảm bảo hoạt động một cách đồng bộ, thông suốt, đáp ứng kịp thời yêu cầu công việc, từng dự án.

Trong công tác nhân sự, Công ty và các Công ty con áp dụng chính sách mới theo quy trình được thiết lập để đảm bảo nhân viên mới có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài. Trong phát triển dài hạn, Công ty ưu tiên nguồn nhân lực địa phương, và có chính sách phù hợp để thu hút lao động người địa phương có năng lực chuyên môn, đạo đức tốt đặc biệt ưu đãi người địa phương có năng lực thực sự, có đạo đức tốt đang và nguyện vọng gắn bó với công việc tại Công ty.

Công tác đào tạo nguồn nhân lực đặc biệt là các vị trí nhân sự tại các khu nghỉ luôn được chú trọng bảo đảm toàn bộ nhân viên được đào tạo để có đủ năng lực chuyên môn, thực hiện tốt công việc được giao. Việc đào tạo và huấn luyện các kỹ năng, chuyên môn cần thiết được thực hiện tại nơi làm việc hoặc đào tạo các khóa học bên ngoài. Đồng thời thỏa thuận cam kết về nghĩa vụ và quyền lợi của Khu nghỉ mát và người lao động trong quá trình học tập, khả năng công tác và thời gian phục vụ sau khi học tập.

#### 6.4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trước bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế trong nước và quốc tế, Công ty luôn xác định nắm bắt kịp thời xu thế và biến động chung để có điều chỉnh kịp thời cho hoạt động kinh doanh của Công ty, tuy nhiên vẫn bảo đảm định hướng phát triển thành Công ty hàng đầu ở trong nước và khu vực trong lĩnh vực bất động sản du lịch. Do vậy, trong thời gian tới, Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động tái cơ cấu tài chính, qua việc tìm kiếm đối tác hợp tác hoặc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự án, và huy động thêm vốn để hoàn thiện các Dự án hiện có. Để thực hiện mục tiêu này, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành tiếp tục xác định nhiệm vụ:

- Đẩy mạnh công tác tìm kiếm nguồn vốn đầu tư, tìm kiếm các đối tác tham gia dự án hoặc nhận chuyển nhượng dự án; cân đối ngân sách, dòng tiền cho phù hợp với điều kiện thị trường, quan hệ tín dụng, khả năng đầu tư và lợi thế từng dự án.
- Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, điều hành có năng lực chuyên môn cao và gắn bó mật thiết với Công ty để hỗ trợ tích cực cho hoạt động phát triển kinh doanh cũng như vận hành các dự án.
- Tiếp tục triển khai mô hình quản trị thống nhất Công ty mẹ - công ty con và thể hiện vai trò kiểm soát của Công ty mẹ. Tiếp tục xây dựng thương hiệu Ninh Vân Bay là thương hiệu về du lịch nghỉ dưỡng và bất động sản nghỉ dưỡng hàng đầu.



5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: “không có”

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

- a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...):  
Các chỉ tiêu môi trường và trách nhiệm về môi trường luôn được đảm bảo và ưu tiên hàng đầu trong việc phát triển bền vững Công ty
- b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:  
Công ty luôn coi con người là nhân tố quyết định cần đảm bảo quyền và lợi ích của người lao động, các chế độ chính sách đối với người lao động của Công ty luôn được chú trọng quan tâm, thực hiện đầy đủ.  
Quy chế trả lương, thưởng minh bạch và thực hiện thanh toán đúng kỳ hạn.  
Người lao động được đảm bảo có việc làm và thu nhập ổn định.
- c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương  
Luôn có trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương. Đồng thời tích cực trong việc đóng góp, ủng hộ các quỹ từ thiện, trực tiếp tham gia các hoạt động cộng đồng tại địa phương.

#### IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

##### 7.1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

*trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội*

Năm 2015 là năm có nhiều khó khăn trong hoạt động của Công ty, đặc biệt là việc thiếu nguồn vốn đầu tư, áp lực từ các khoản vay ngân hàng, trái phiếu cũng như sự cạnh tranh giữa các đơn vị kinh doanh cùng ngành nghề dẫn đến hiệu quả kinh doanh của Công ty giảm sút. Việc tìm kiếm các đối tác hợp tác đầu tư triển khai một số dự án đang còn dở dang của Công ty gặp rất nhiều trở ngại do ảnh hưởng chung từ tâm lý phòng ngừa rủi ro đối với lĩnh vực bất động sản, du lịch của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, cũng như những bất ổn của nền kinh tế nói chung. Bên cạnh đó, sự thiếu ổn định về dòng tiền, nguy cơ các khoản vay, nợ trái phiếu sắp đáo hạn là hạn chế không nhỏ khiến kế hoạch huy động nguồn vốn và tìm đối tác chuyển nhượng dự án của Công ty chưa thật sự hiệu quả.

Trước khó khăn, thách thức lớn này, Hội đồng quản trị và ban điều hành công ty vẫn tập trung vào thế mạnh cốt lõi của là phát triển du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, duy trì, nâng cao chất lượng dịch vụ, khai thác mạnh các thị trường sẵn có để cạnh tranh hiệu quả trên thị trường, đồng thời từng bước tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn.



## 7.2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty

Hội đồng quản trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành các hoạt động và công tác quản lý nói chung. Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và những khó khăn trong chính nội tại công ty, Ban Tổng giám đốc luôn điều hành sâu sát các mảng hoạt động của Công ty.

Ban Tổng giám đốc đã tiếp nhận chủ trương và thực hiện các chỉ đạo của Hội đồng quản trị cũng như báo cáo kịp thời và đề xuất Hội đồng quản trị đưa ra các điều chỉnh về chiến lược đáp ứng tình hình hoạt động của Công ty. Thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, đảm bảo lợi ích của Công ty và cổ đông. Cụ thể:

- Ban Tổng giám đốc thực thi kịp thời các chỉ đạo tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.
- Tích cực xúc tiến các hoạt động cần thiết để tìm kiếm các đối tác đầu tư, các tổ chức tài chính trong nước và nước ngoài, đặc biệt là các nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực tài chính, phù hợp với mục tiêu phát triển của Công ty để hợp tác và thu hút nguồn vốn cần thiết cho các dự án của Công ty.
- Điều tiết hợp lý nguồn vốn đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết cho phù hợp với yêu cầu hoạt động kinh doanh, hỗ trợ tái cấu trúc các khoản nợ xấu tại các Công ty này tạo điều kiện thúc đẩy việc phát triển các dự án.
- Tập trung nâng cao năng lực và hiệu quả hoạt động của nhân viên; phát huy tinh thần làm việc tập thể, đoàn kết, gắn bó, phối hợp công tác trong đội ngũ nhân viên toàn Công ty.

## 7.3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Để tập trung thế mạnh khắc phục những khó khăn trong nội tại doanh nghiệp cũng như tìm kiếm cơ hội đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ tiếp tục:

- Tiếp tục khai thác mạnh, hiệu quả các khu nghỉ đang hoạt động (Six Senses Ninh Vân Bay, Emeraldalda Ninh Bình); trong đó tại khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay sẽ tiếp tục hướng mục tiêu đến các đối tượng khách hàng tập trung vào phân khúc thị trường cao cấp; tập trung marketing dự án Emeraldalda Ninh Bình tại các thị trường trong và ngoài nước, nâng cao chất lượng dịch vụ.
- Tiếp tục ái cơ cấu tài chính, tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư, bổ sung vốn hoạt động cho các Dự án của Công ty.
- Tiếp tục củng cố và thực hiện một cách nghiêm túc các công tác về quản trị doanh nghiệp, duy trì thương hiệu, phát triển hệ thống quan hệ nhà đầu tư, xây dựng chính sách nhân sự và văn hóa doanh nghiệp.

021  
ĐN  
Ổ P  
NGS  
HVA  
RUNG

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 5.1. Hội đồng quản trị

#### 5.1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị Công ty bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng/Tỷ lệ sở hữu, đại diện cổ phần biểu quyết	Số lượng chức danh Thành viên HĐQT tại Công ty khác	Ghi chú
1	Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT	7.572.988 (8,37%)	3	Thành viên điều hành
2	Lê Thị Thu Hà	Thành viên	2 (0,00%)	3	Thành viên điều hành
3	Hoàng Anh Dũng	Thành viên	5.576.750 (6,16%)	4	Thành viên điều hành
4	Vũ Ngọc Tú	Thành viên	7 (0,00%)	1	Thành viên điều hành
5	Richard Vincent Daguise	Thành viên	0	0	Thành viên độc lập
6	Đỗ Ngọc Quỳnh	Thành viên	0	0	Thành viên độc lập
7	Hồ Anh Ngọc	Thành viên	0	1	Thành viên không điều hành
8	Nguyễn Xuân Minh	Thành viên	0	2	Thành viên độc lập
9	John Joseph Ramos	Thành viên	0	0	Thành viên không điều hành

519  
3 T  
HÀN  
INDU  
NB/  
3-TR

#### 5.1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị (Không có)

#### 5.1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2015, Hội đồng quản trị công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã tiến hành 01 cuộc họp trực tiếp và 03 lần lấy ý kiến bằng văn bản để đảm bảo sự tham gia của toàn thể các thành viên HĐQT trong nước và nước ngoài. Các thành viên HĐQT trực tiếp tham gia các cuộc họp hoặc cho ý kiến

thông qua văn bản để thống nhất giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty, cụ thể như sau:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch	04/04	100%	
2	Bà Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch	04/04	100%	
3	Ông Richard Vincent Daguise	Thành viên	04/04	100%	
4	Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên	04/04	100%	
5	Ông Đỗ Ngọc Quỳnh	Thành viên	03/04	75%	Ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết tại 01 cuộc họp
6	Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên	04/04	100%	
7	Ông Hồ Anh Ngọc	Thành viên	03/04	75%	Ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết tại 01 cuộc họp
8	Ông Nguyễn Xuân Minh	Thành viên	04/04	100%	
9	Ông John Joseph Ramos	Thành viên	04/04	100%	Trước khi được ĐHĐCĐ thường niên bầu chính thức vào ngày 21/4/2015, ông John Joseph Ramos đã tham dự các cuộc họp với tư cách thành viên HĐQT được bầu thay thế

47-C  
Y  
I  
LỊCH  
IV  
HÀNG

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2015 gồm:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1.	01/2015/QĐ-HĐQT	06/3/2015	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015
2.	02/2015/QĐ-HĐQT	15/4/2015	Về một số nội dung tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2015
3.	03/2015/QĐ-HĐQT	15/4/2015	Thông qua kế hoạch ngân sách của Công ty năm 2015

4.	04/2015/QĐ-HĐQT	23/6/2015	Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2015
5.	05/2015/QĐ-HĐQT	23/6/2015	Về các hợp đồng cho vay với Công ty con, Công ty liên kết
6.	06/2015/QĐ-HĐQT	23/6/2015	Bán Công ty TNHH Hai Dung
7.	07/2015/QĐ-HĐQT	23/6/2015	Tái cơ cấu khoản đầu tư của Công ty tại Công ty CP Du lịch Tân Phú
8.	08/2015/QĐ-HĐQT	09/12/2015	Về một số vấn đề liên quan đến Công ty TNHH Hai Dung

Trong năm 2015, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty đã tập trung chỉ đạo và triển khai các hoạt động sau:

- Tiếp tục chỉ đạo xây dựng định hướng phát triển thành Công ty hàng đầu ở Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực bất động sản du lịch, du lịch nghỉ dưỡng cao cấp mang đẳng cấp quốc tế nhưng vẫn mang đậm bản sắc dân tộc.
- Tiếp tục định hướng chiến lược cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư trong năm của Công ty theo hướng tăng cường hoạt động đầu tư có chiều sâu, trọng điểm, đẩy mạnh sản phẩm kinh doanh thế mạnh của Công ty;
- Chỉ đạo phát triển và duy trì thị trường du lịch truyền thống, mở rộng thị phần các thị trường mới, trong đó có du lịch nội địa.
- Chỉ đạo việc tìm kiếm đối tác đầu tư, tiếp xúc, làm việc với các nhà đầu tư, bên môi giới để bán/chuyển nhượng dự án Six Senses Saigon River.
- Tăng cường kiểm tra, giám sát trực tiếp đối với hoạt động của từng dự án tại các Công ty con, công ty liên kết để bảo đảm hiệu quả nguồn vốn đầu tư, kịp thời có phương án chỉ đạo hợp lý đối với hoạt động kinh doanh từng dự án này.

Về chế độ làm việc, Hội đồng quản trị đã duy trì công tác quản trị, chỉ đạo kịp thời hoạt động của Công ty thông qua việc thường xuyên thực hiện lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản, tổ chức các cuộc họp, cũng như trao đổi nắm bắt thông tin qua trao đổi email, điện thoại v.v... Hoạt động của Hội đồng quản trị luôn được các thành viên tham gia với tinh thần trách nhiệm cao để đưa ra các nghị quyết, quyết định kịp thời định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh của Công ty.

Đồng thời, Hội đồng quản trị đã hỗ trợ, trực tiếp chỉ đạo kịp thời cho Ban Tổng giám đốc trong công tác điều hành cũng như kết hợp chặt chẽ với Ban kiểm soát trong công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty và các Công ty con bảo đảm triển khai đồng bộ kế hoạch hoạt động và các mục tiêu cụ thể của Công ty.

Chế độ giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc luôn được tiến hành thường xuyên, bảo đảm hiệu quả công tác nắm bắt tình hình và kịp thời đôn đốc,

chỉ đạo hoạt động kinh doanh, hoạt động của Ban Tổng giám đốc. Việc giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc được thực hiện thông qua tiếp xúc, làm việc trực tiếp, chỉ đạo và nhận các báo cáo qua điện thoại, email luôn được duy trì hiệu quả, kịp thời.

**5.1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:**

Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành là những cá nhân có kinh nghiệm, năng lực chuyên môn cao trong các lĩnh vực tài chính, ngân hàng, quản trị doanh nghiệp v.v... đã tham gia tích cực vào việc đánh giá các yêu cầu, mục tiêu và quyết định các nội dung quyết định của Hội đồng quản trị, tham gia vào hoạt động tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư, tái cơ cấu nguồn vốn và hoạt động của Công ty và các Công ty con, Công ty liên kết.

Trong năm, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã trực tiếp tham gia các đoàn khảo sát, kiểm tra hoạt động tại các dự án, các Công ty con để nắm bắt tình hình và có nội dung thảo luận, thống nhất, chỉ đạo kịp thời hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị không thành lập các Tiểu ban trực thuộc mà hoạt động thông qua các Thư ký để bảo đảm việc giữ thông tin liên lạc, trao đổi kịp thời các nội dung liên quan đến hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị; bảo đảm trình tự, thủ tục và tính pháp lý của việc tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; đồng thời hỗ trợ tích cực cho các thành viên trong việc phụ trách, chỉ đạo từng lĩnh vực hoạt động, các mảng dự án của Công ty được phân công.

**5.2. Ban Kiểm soát**

**5.2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

Ngày 21/4/2015, Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty đã bầu bổ sung ông Bernardi Djumiril là thành viên Ban kiểm soát.

Hiện tại, Ban kiểm soát Công ty có 03 thành viên, gồm các thành viên sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng/Tỷ lệ sở hữu cổ phần biểu quyết
1	Phạm Đức Long	Trưởng Ban kiểm soát	5,000 (0,01%)
2	Nguyễn Xuân Thương	Thành viên	5,000 (0,01%)
3	Bernardi Djumiril	Thành viên	0

**5.2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Năm 2015, Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động chủ yếu sau:

- Tham gia góp ý kiến về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập: Căn cứ vào các tiêu thức lựa chọn và danh sách các đơn vị kiểm toán độc lập đưa vào lựa chọn để thực hiện việc kiểm soát/soát xét các Báo cáo tài chính trong năm 2015, Ban kiểm soát đã đề xuất Hội đồng quản trị quyết định việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst and Young Việt Nam (E&Y) là đơn vị thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính giữa niên độ và báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty.
- Đã thực hiện việc giám sát nội dung, phạm vi, tiến độ soát xét và kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2015 theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán đã được ký kết với E&Y.
- Thẩm tra Báo cáo tài chính Quý và các Báo cáo tài chính bán niên, Báo cáo tài chính năm 2015.
- Giám sát đầy đủ nội dung các cuộc họp, việc ban hành các quyết định của Hội đồng quản trị.
- Kiểm tra việc thực hiện các quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc cũng như thực trạng triển khai các dự án tại các Công ty con, liên kết.

**5.3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

**5.3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 đã quyết định tổng thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm là 350.000.000 đồng, thực chi thù lao trong năm 2015 là 175.000.000 đồng.

**5.3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:**

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/ Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn/người liên quan	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1.	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Vợ của ông Vũ Ngọc Tú - Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	40.000	0,04	0	0	Bán 40.000 cổ phiếu tại ngày 19/01/2015
2.	Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch HĐQT	407.692	0,45	2	0	Bán 407.690 cổ phiếu từ ngày 02 -16/4/2015
3.	Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	3.851.787	4,25	7	0	Bán 2.000.000 cổ phiếu từ ngày 09-26/6/2015; Bán 1.851.780 cổ phiếu từ



							ngày 02 - 31/7/2015
4.	Lê Thị Thu Hương	Em ruột của bà Lê Thị Thu Hà, Phó chủ tịch HĐQT	764.100	0,84	0	0	Bán 363.700 cổ phiếu từ ngày 15/4 - 14/5/2015 và bán 400.400 cổ phiếu từ ngày 20 - 25/5/2015

**5.3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:**

STT	Người/tổ chức có liên quan	Quan hệ với Công ty	Loại giao dịch	Thời gian thực hiện các giao dịch	Lý do thực hiện giao dịch
1	Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con và là tổ chức có liên quan của các thành viên HĐQT: ông Hoàng Anh Dũng - Thành viên HĐQT, TGD; ông Lê Xuân Hải Chủ tịch HĐQT và ông Vũ Ngọc Tú - Thành viên HĐQT	Hợp đồng	Ngày 19/01, 16/4 và 28/10/2015	Hỗ trợ vốn cho dự án Six Senses Saigon River
2	Công ty TNHH Du lịch và Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết và là tổ chức có liên quan ông Hoàng Anh Dũng - Thành viên HĐQT, TGD, ông Lê Xuân Hải - Chủ tịch HĐQT và ông Vũ Ngọc Tú - Thành viên HĐQT	Hợp đồng	Ngày 29/01 và 14/10/2015	Hỗ trợ vốn cho dự án Emeraldal Hoian

**5.3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:**

Công ty đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, quy chế quản trị Công ty liên quan đến cơ cấu, tổ chức, hoạt động của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, vấn đề xung đột lợi ích; xây dựng và thực hiện quy chế quản trị nội bộ, đào tạo quản trị nội bộ v.v...

Hiện nay, Hội đồng quản trị chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc. Tuy nhiên, từng lĩnh vực hoạt động của Công ty đều được các thành viên Hội đồng quản trị điều hành chỉ đạo trực tiếp, sâu sát với sự hỗ trợ tích cực và hiệu quả của các Thư ký Hội đồng quản trị.

0102  
CÔNG  
CỐP  
T ĐỘNG;  
NINH V  
TRUN

**IX. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2015****9.1. Ý kiến kiểm toán:****a) Đối với Báo cáo tài chính Công ty mẹ:***Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

*Vấn đề cần nhấn mạnh*

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 26 tháng 3 năm 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

**b) Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất:***Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.





9.2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: (Toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty mẹ năm 2015 được đăng tải trên website của Công ty theo địa chỉ: [www.ninhvanbay.vn](http://www.ninhvanbay.vn) và gửi kèm theo Báo cáo này).

Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2016  
**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Anh Dũng**

