

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



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

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 3 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 6 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 10 - 34 |

CH
C
H
I
N
S
V
I
T
A
K

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty"), 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 |

Hoạt động chính trong năm hiện tại 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;
- ▶ Kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- ▶ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, san lấp mặt bằng;
- ▶ Sản xuất, nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất; và
- ▶ Vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Ông Lê Xuân Hải | Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Bà Lê Thị Thu Hà | Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Ông Hoàng Anh Dũng | Ủy viên |
| Ông Vũ Ngọc Tú | Ủy viên |
| Ông Đỗ Ngọc Quỳnh | Ủy viên |
| Ông Hồ Anh Ngọc | Ủy viên |
| Ông Richard Vicent Daguisse | Ủy viên |
| Ông Nguyễn Xuân Minh | Ủy viên |
| Ông John Joshep Ramos | Ủy viên |

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

| | |
|------------------------|----------------------|
| Ông Phạm Đức Long | Trưởng Ban kiểm soát |
| Ông Nguyễn Xuân Thưởng | Thành viên |
| Ông Bernardi Djumiril | Thành viên |

Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015

BAN GIÁM ĐỐC

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

| | |
|--------------------|-------------------|
| Ông Hoàng Anh Dũng | Tổng Giám đốc |
| Ông Vũ Ngọc Tú | Phó Tổng Giám đốc |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hoàng Anh Dũng. Ông Vũ Ngọc Tú được ông Hoàng Anh Dũng ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo Giấy Ủy quyền số 02 ngày 18 tháng 4 năm 2011.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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.



Ngày 26 tháng 3 năm 2016

Số tham chiếu: 60861236/17685278

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") được lập ngày 26 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1



Nguyễn Quốc Anh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2584-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm (Trình bày lại) |
|------------|--|--------------|------------------------|-------------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 338.518.821.184 | 415.148.502.816 |
| 110 | <i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i> | 4 | 1.837.572.674 | 2.252.335.776 |
| 111 | 1. Tiền | | 237.572.674 | 1.352.335.776 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 1.600.000.000 | 900.000.000 |
| 120 | <i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i> | | 667.000.000 | 23.744.598.364 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5.1 | 667.000.000 | 23.744.598.364 |
| 130 | <i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i> | | 334.858.016.273 | 388.136.220.974 |
| 135 | 1. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 6.1 | 309.054.234.525 | 300.292.234.525 |
| 136 | 2. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 134.289.436.936 | 87.843.986.449 |
| 137 | 3. Dự phòng phải thu khó đòi | 6.1,7 | (108.485.655.188) | - |
| 150 | <i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i> | | 1.156.232.237 | 1.015.347.702 |
| 152 | 1. Thuế GTGT được khấu trừ | | 1.123.508.077 | 982.623.542 |
| 155 | 2. Tài sản ngắn hạn khác | | 32.724.160 | 32.724.160 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 617.234.273.377 | 820.641.805.152 |
| 210 | <i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i> | | 209.585.578.878 | 209.585.578.878 |
| 215 | 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 6.2 | 209.585.578.878 | 209.585.578.878 |
| 220 | <i>II. Tài sản cố định</i> | | - | - |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | | - | - |
| 222 | Nguyên giá | | 437.206.400 | 437.206.400 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (437.206.400) | (437.206.400) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | | - | - |
| 228 | Nguyên giá | | 95.691.587 | 95.691.587 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (95.691.587) | (95.691.587) |
| 250 | <i>III. Đầu tư tài chính dài hạn</i> | 5.2 | 407.648.694.499 | 611.056.226.274 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 509.194.690.000 | 509.194.690.000 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết | | 104.991.535.100 | 104.991.535.100 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 20.360.000.000 | 20.360.000.000 |
| 254 | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | | (226.897.530.601) | (23.489.998.826) |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 955.753.094.561 | 1.235.790.307.968 |

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm (Trình bày lại) |
|-------|--|-------------|------------------------|-------------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 233.913.870.758 | 233.595.048.683 |
| 310 | <i>I. Nợ ngắn hạn</i> | | 5.362.018.905 | 5.767.270.905 |
| 313 | 1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | | 6.842.907 | 6.842.905 |
| 314 | 2. Phải trả người lao động | | 33.459.998 | 302.400.000 |
| 315 | 3. Chi phí phải trả ngắn hạn | 8 | 5.321.716.000 | 5.458.028.000 |
| 330 | <i>II. Nợ dài hạn</i> | | 228.551.851.853 | 227.827.777.778 |
| 338 | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 9 | 228.551.851.853 | 227.827.777.778 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 721.839.223.803 | 1.002.195.259.285 |
| 410 | <i>I. Vốn chủ sở hữu</i> | 10 | 721.839.223.803 | 1.002.195.259.285 |
| 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 |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | (207.615.776.197) | 72.740.259.285 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 72.740.259.285 | 37.559.619.168 |
| 421b | - (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | (280.356.035.482) | 35.180.640.117 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 955.753.094.561 | 1.235.790.307.968 |

Ngô Thị Thanh Hải
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

VŨ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2016



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|-------------------|------------------|
| 01 | 1. Doanh thu cung cấp dịch vụ | | - | - |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ | | - | - |
| 11 | 4. Giá vốn dịch vụ cung cấp | | - | - |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ | | - | - |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 11 | 66.867.025.649 | 63.110.229.428 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 12 | (232.125.001.600) | (19.183.842.063) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (27.983.333.333) | (3.756.666.667) |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | - | - |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 13 | (115.098.059.531) | (8.745.747.248) |
| 30 | 10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (280.356.035.482) | 35.180.640.117 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | - | - |
| 32 | 12. Chi phí khác | | - | - |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | - | - |
| 50 | 14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế | | (280.356.035.482) | 35.180.640.117 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 15 | - | - |
| 52 | 16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | - | - |
| 60 | 17. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN | | (280.356.035.482) | 35.180.640.117 |

Ngô Thị Thanh Hải
Người lậpNgô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởngVũ Ngọc Tu
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỰ HOẠT ĐỘNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

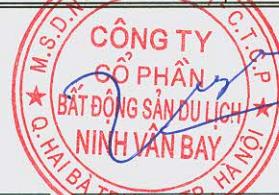
| Mã số | CHỈ TIẾU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| | I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỰ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | (Lỗ)/lợi nhuận trước thuế Điều chỉnh cho các khoản: | | (280.356.035.482) | 35.180.640.117 |
| 03 | Các khoản dự phòng | 11 | 311.893.186.963 | 15.414.195.969 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (66.867.025.649) | (63.110.229.428) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 12 | 28.717.469.825 | 3.756.666.667 |
| 08 | Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (6.612.404.343) | (8.758.726.675) |
| 09 | Giảm các khoản phải thu | | 5.055.521.203 | 155.325.595 |
| 11 | (Giảm)/tăng các khoản phải trả | | (405.252.000) | 583.765.334 |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (10.062.417) | (2.172.222.222) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (27.983.333.333) | - |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | - | (219.487.213) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (29.955.530.890) | (10.411.345.181) |
| | II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỰ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 23 | Tiền chi cho vay | | (31.629.000.000) | (271.915.083.187) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 45.944.598.364 | 25.994.000.000 |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 15.225.169.424 | 22.994.692.183 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư | | 29.540.767.788 | (222.926.391.004) |
| | III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỰ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 1.200.000.000 | 230.000.000.000 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (1.200.000.000) | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | - | 230.000.000.000 |
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | (414.763.102) | (3.337.736.185) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 2.252.335.776 | 5.590.071.961 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4 | 1.837.572.674 | 2.252.335.776 |



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tư
Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 10.4).

Hoạt động chính trong năm hiện tại 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;
- ▶ Kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- ▶ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, san lấp mặt bằng;
- ▶ Sản xuất, nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất; và
- ▶ Vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 9 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 9 người).

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con, trong đó:

► *Công ty TNHH Hai Dung*

Công ty con này được thành lập theo 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 Cô, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và văn phòng giao dịch đặt tại số 121/10 Hùng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty TNHH Hai Dung là kinh doanh bất động sản, đầu tư khu du lịch sinh thái và kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng và dịch vụ ăn uống.

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

► *Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải*

Công ty con này được thành lập theo 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 51% (tương đương 1.785.000 cổ phiếu) phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 51%).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng cần lập và công bố 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 vào ngày 15 tháng 3 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để có được các thông tin tổng thể và đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán của năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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

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

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

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp riêng năm 2015 như đã trình bày tại Thuyết minh số 18.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 Công ty 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 trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

Khi tài sản 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 riêng.

CHI
CÔ
' NH
ST
IỆT
N H
LỀN

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng 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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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 riêng.

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:

| | |
|--------------------|-----------|
| Thiết bị văn phòng | 3 - 7 năm |
|--------------------|-----------|

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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán là chi phí phát sinh trong năm.

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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

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

3.8 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC 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 riêng.

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 ghi 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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.9 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 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 Công ty (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 Công ty 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 Công ty 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 năm, 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 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 Công ty 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 Công ty 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 riêng.

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

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

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

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận 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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài 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 niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 này 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
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Đơn vị tính: VND | |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 112.139.353 | 299.196.269 |
| Tiền gửi ngân hàng | 125.433.321 | 1.053.139.507 |
| Các khoản tương đương tiền | <u>1.600.000.000</u> | <u>900.000.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.837.572.674</u> | <u>2.252.335.776</u> |

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, chi nhánh thành phố Hà Nội và Trung tâm Giao dịch Hội sở, có kỳ hạn dưới 3 tháng, với mức lãi suất 4,5%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Đơn vị tính: VND | |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | Giá gốc và giá trị ghi sổ | |
| | Số đầu năm (Trình bày lại) | |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 667.000.000 | 23.744.598.364 |
| TỔNG CỘNG | <u>667.000.000</u> | <u>23.744.598.364</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Đầu tư ngắn hạn khác (*) | 667.000.000 | 23.744.598.364 |

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, chi nhánh Đồng Nai kỳ hạn 6 tháng và mức lãi suất 5,5%/năm. Đây là khoản tiền gửi dự phòng thanh toán lãi và gốc Trái phiếu khi đến hạn (xem Thuyết minh Số 9).

Theo Hợp đồng phát hành Trái phiếu kèm Chứng quyền số 01-2100/HDDM-TP/NVB ngày 11 tháng 11 năm 2014, Công ty cam kết duy trì số dư tài khoản tiền gửi dự phòng số 190.21793773.021 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam – chi nhánh Lý Thái Tổ số dư tối thiểu là 23 tỷ đồng trong kỳ tính lãi Trái phiếu đầu tiên và số tiền lớn hơn của 100% số tiền đến hạn phải thanh toán vào ngày thanh toán lãi và 14 tỷ đồng đối với các kỳ tính lãi tiếp theo.

Vào ngày 12 tháng 10 năm 2015, Công ty đã gửi Công văn số 31/2015/NVB-TP đến trái chủ và Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (đại lý đăng ký, thanh toán và quản lý chuyển nhượng trái phiếu) để thông báo về việc chậm nộp tiền vào tài khoản dự phòng cho kỳ trả lãi tháng 5 năm 2016 do một số biến động về dòng tiền của Công ty.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | Đơn vị tính: VND | |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số đầu năm (Trình bày lại) | |
| Đầu tư vào công ty con | 509.194.690.000 | 509.194.690.000 |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 104.991.535.100 | 104.991.535.100 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 20.360.000.000 | 20.360.000.000 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | <u>(226.897.530.601)</u> | <u>(23.489.998.826)</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>407.648.694.499</u> | <u>611.056.226.274</u> |

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.2.1 Đầu tư vào công ty con

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 TNHH Hai Dung (*) | - | 90 | 204.742.800.000 | (204.742.800.000) | - | 90 | 204.742.800.000 | (8.818.989.440) |
| Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (**) | 4.590.000 | 51 | 304.451.890.000 | - | 4.590.000 | 51 | 304.451.890.000 | - |
| TỔNG CỘNG | | | 509.194.690.000 | (204.742.800.000) | | | 509.194.690.000 | (8.818.989.440) |

Thông tin chi tiết về các công ty con đã được trình bày tại Thuyết minh số 1.

(*) Theo Hợp đồng Thé cháp số 11/102014/HĐTC/TCB-NVT ngày 13 tháng 11 năm 2014, Công ty đã thé cháp toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Hai Dung – công ty con của Công ty với giá trị là 99 tỷ đồng Việt Nam (tương đương 90% vốn điều lệ của Công ty TNHH Hai Dung) cho những người sở hữu trái phiếu (đại diện bởi Tổ chức nhận tài sản đảm bảo là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam) để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ của Công ty đối với và liên quan đến Trái phiếu được qui định trong Hợp đồng Đặt mua Trái phiếu kèm Chứng quyền số 01-2100/HDDM-TP/NVT ngày 11 tháng 11 năm 2014 (xem Thuyết minh số 9).

Theo Quyết định số 08/2015/QĐ-HĐQT ngày 9 tháng 12 năm 2015, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt giá trị chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Hai Dung – Công ty con của Công ty với mức không thấp hơn 235 tỷ đồng Việt Nam. Cũng theo Quyết định này, tất cả tài sản sở hữu của Công ty TNHH Hai Dung sẽ được chuyển nhượng miễn trừ các yêu cầu bồi hoàn từ bất kỳ các chủ nợ nào của Công ty TNHH Hai Dung. Trong trường hợp giao dịch thành công, tất cả các khoản nợ, ngoại trừ các khoản nợ liên quan trực tiếp đến Trái phiếu kèm Chứng Quyền (Thuyết minh số 9), sẽ được đổi xử công bằng, không khoản nợ nào phụ thuộc khoản nợ nào.

(**) Theo Hợp đồng Cầm cổ số 20/102014/HĐTC/TCB-NVT ngày 11 tháng 11 năm 2014, Công ty đã cầm cố 4.590.000 cổ phần (chứng khoán chưa niêm yết với giá trị là 45,9 tỷ đồng Việt Nam) tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải – công ty con của Công ty cho những người sở hữu trái phiếu (đại diện bởi Tổ chức nhận tài sản đảm bảo là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam) để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ của Công ty đối với và liên quan đến Trái phiếu được qui định trong Hợp đồng Đặt mua Trái phiếu kèm Chứng quyền số 01-2100/HDDM-TP/NVT ngày 11 tháng 11 năm 2014 (xem Thuyết minh số 9).

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.2.2 Đầu tư 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 | Dự phòng | Số lượng (cổ phiếu) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc | Dự phòng |
| Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (*) | - | 40,21 | 63.930.000.000 | (589.641.817) | - | 40,21 | 63.930.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (**) | 1.023.978 | 29,15 | 41.061.535.100 | (16.377.845.315) | 1.023.978 | 29,15 | 41.061.535.100 | (14.406.548.094) |
| TỔNG CỘNG | | | 104.991.535.100 | (16.967.487.132) | | | 104.991.535.100 | (14.406.548.094) |

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

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

(**) 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 số 121/10 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 này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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

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

B09-DN

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.2.3 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 (*) | 183.600 | 12 | 18.360.000.000 | (3.922.782.177) | 183.600 | 12,24 | 18.360.000.000 | - |
| Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (**) | - | 10 | 1.000.000.000 | (1.000.000.000) | - | 10 | 1.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần EMG (***) | 100.000 | 14,3 | 1.000.000.000 | (264.461.292) | 100.000 | 14,3 | 1.000.000.000 | (264.461.292) |
| TỔNG CỘNG | | | 20.360.000.000 | (5.187.243.469) | | | 20.360.000.000 | (264.461.292) |

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 riêng.

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

- (*) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh công ty cổ phần số 0102792890 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 Đàm 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 2015, tổng vốn góp tại công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú mà Công ty sở hữu là 12,24% với trị giá 18.360.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

- (**) 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 2015, tổng vốn góp tại công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay mà Công ty sở hữu là 10% với trị giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

- (***) 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 1, tòa nhà Center Point, số 106 Nguyễn Văn Trỗi, phường 8, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là dịch vụ quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng, kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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

5.2.4 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

Đơn vị tính: VND

| | Năm nay | Năm trước |
|--|------------------------|-----------------------|
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn đầu năm | 23.489.998.826 | 8.075.802.857 |
| Trích lập dự phòng trong năm | 203.407.531.775 | 15.414.195.969 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn cuối năm | 226.897.530.601 | 23.489.998.826 |

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

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

6.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 16) | 309.054.234.525 | 300.292.234.525 |
| | 309.054.234.525 | 300.292.234.525 |

Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi (55.312.892.855) -

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

- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú - đơn vị nhận vốn đầu tư - vay tín chấp với tổng số tiền là 210.163.920.548 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 8% đến 12%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 4 năm 2016 đến tháng 9 năm 2016;
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Hai Dung - công ty con của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 80.727.313.977 đồng Việt Nam, có lãi suất 8%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2016;
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Sinh thái Cồn Bắp - công ty liên kết của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 17.148.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất 8%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2016;
- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 1.015.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất 8%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 4 đến tháng 10 năm 2016.

Chi tiết dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------------|-----------|
| Số đầu năm | - | - |
| Trích lập dự phòng trong năm | 55.312.892.855 | - |
| Dự phòng phải thu khó đòi cuối năm | 55.312.892.855 | - |
| Trong đó | | |
| Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan | 55.312.892.855 | - |

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 5.2.1, theo Quyết định số 08/2015/QĐ-HĐQT ngày 9 tháng 12 năm 2015, Hội đồng Quản trị Công ty ước tính giá trị có thể thu hồi tối thiểu của các khoản cho vay và lãi phải thu với Công ty Hai Dung – công ty con của Công ty là 235 tỷ đồng Việt Nam.

Tổng số dư cho vay và lãi phải thu Công ty Hai Dung – công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 343 tỷ đồng Việt Nam bao gồm các khoản cho vay ngắn hạn (80.727.313.977 đồng Việt Nam – Thuyết minh số 6.1), cho vay dài hạn (209.585.578.878 đồng Việt Nam – Thuyết minh số 6.2) và lãi vay phải thu tương ứng (53.172.762.333 đồng Việt Nam – Thuyết minh số 7).

Cũng theo Quyết định nêu trên, khoản cho vay dài hạn với công ty Hai Dung – công ty con của Công ty được lấy từ nguồn Trái phiếu kèm Chứng quyền sẽ được ưu tiên thanh toán trước. Do vậy, giá trị dự phòng phải thu khó đòi là phần chênh lệch giữa giá trị ước tính thu hồi và giá gốc các khoản cho vay và lãi phải thu (với công ty Hai Dung – công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015).

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

B09-DN

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

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

6.2 Phải thu về cho vay dài hạn

Đơn vị tính: VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải thu về cho vay dài hạn | 209.585.578.878 | 209.585.578.878 |
| TỔNG CỘNG | 209.585.578.878 | 209.585.578.878 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 16) | 209.585.578.878 | 209.585.578.878 |

Phải thu về cho vay dài hạn bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là khoản cho Công ty Cổ phần TNHH Hai Dung - công ty con của Công ty - vay tín chấp theo hợp đồng số 09/2014/NVB-HD ngày 13 tháng 11 năm 2014 với tổng số tiền là 209.585.578.878 đồng Việt Nam có lãi suất 12% và đáo hạn vào ngày 13 tháng 11 năm 2017.

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|-----------------------|
| Phải thu lãi vay | 131.632.422.219 | 80.836.971.732 |
| Phải thu chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay | - | 4.350.000.000 |
| Chi phí trả hộ | 2.657.014.717 | 2.657.014.717 |
| TỔNG CỘNG | 134.289.436.936 | 87.843.986.449 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Phải thu khác | - | 4.350.000.000 |
| Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 16) | 134.289.436.936 | 83.493.986.449 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (53.172.762.333) | - |

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

Đơn vị tính: VND

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------|-----------|
| Số đầu năm | - | - |
| Trích lập dự phòng trong năm (Thuyết minh số 6.1) | 53.172.762.333 | - |
| Dự phòng phải thu khó đòi cuối năm | 53.172.762.333 | - |
| <i>Trong đó</i> | | |
| Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan | 53.172.762.333 | - |

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

8. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

| | Đơn vị tính: VND | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Lãi vay phải trả | 3.705.534.246 | 3.756.666.667 |
| Chi phí dịch vụ | 1.253.700.000 | 1.172.000.000 |
| Chi phí phải trả khác | 362.481.754 | 529.361.333 |
| TỔNG CỘNG | 5.321.716.000 | 5.458.028.000 |

9. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | Đơn vị tính: VND | | |
|--|------------------------|------------------------|--|
| | Số đầu năm | Trong kỳ | Số cuối năm |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị |
| Vay ngắn hạn | | | |
| Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 16) | - | - | 1.200.000.000 (1.200.000.000) |
| Vay dài hạn | | | |
| Trái phiếu phát hành (*) | 227.827.777.778 | 227.827.777.778 | 724.074.075 - 228.551.851.853 228.551.851.853 |
| | 227.827.777.778 | 227.827.777.778 | 724.074.075 - 228.551.851.853 228.551.851.853 |
| TỔNG CỘNG | 227.827.777.778 | 227.827.777.778 | 1.924.074.075 (1.200.000.000) 228.551.851.853 228.551.851.853 |

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

| | Đơn vị tính: VND | |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số đầu năm | (Trình bày lại) |
| | Số cuối năm | (Trình bày lại) |
| Trái phiếu phát hành – nợ gốc (**) | 230.000.000.000 | 230.000.000.000 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (1.448.148.147) | (2.172.222.222) |
| TỔNG CỘNG | 228.551.851.853 | 227.827.777.778 |

(**) 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 |
|-----------------------------------|------------------------|---|--|
| 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 |
| TỔNG CỘNG | 230.000.000.000 | | |

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

9. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

Giá mua mỗi cổ phần theo quyền mua cổ phần là 7.500 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.

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 không chuyển đổi được đảm bảo bằng các tài sản sau:

| Số hợp đồng bảo đảm | Tài sản thế chấp |
|---|--|
| 05/10/2014/HĐTC/TCB-HD và 07/10/2014/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 |
| 09/10/2014/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 |
| 11/10/2014/HĐTC/TCB-NVT | Phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung |
| 14/10/2014/HĐTC/TCB-HAD | Phần vốn góp của ông Hoàng Anh Dũng tại Công ty TNHH Hai Dung |
| 17/10/2014/HĐTC/TCB-LXH | Phần vốn góp của ông Lê Xuân Hải tại Công ty TNHH Hai Dung |
| 20/10/2014/HĐTC/TCB-NVT | 4.590.000 cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải |

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

10. VỐN CHỦ SỞ HỮU

10.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| | Vốn cổ phần đã phát hành | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|--|--------------------------|
| Năm trước | | | | |
| Số dư đầu năm | 905.000.000.000 | 24.455.000.000 | 37.559.619.168 | 967.014.619.168 |
| - Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | 35.180.640.117 | 35.180.640.117 |
| Số dư cuối năm | <u>905.000.000.000</u> | <u>24.455.000.000</u> | <u>72.740.259.285</u> | <u>1.002.195.259.285</u> |
| Năm nay | | | | |
| Số dư đầu năm | 905.000.000.000 | 24.455.000.000 | 72.740.259.285 | 1.002.195.259.285 |
| - Lỗ trong năm | - | - | (280.356.035.482) | (280.356.035.482) |
| Số dư cuối năm | <u>905.000.000.000</u> | <u>24.455.000.000</u> | <u>(207.615.776.197)</u> | <u>721.839.223.803</u> |

10.2 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 sáng lập | 256.837.980.000 | 256.837.980.000 | - | 256.837.980.000 | 256.837.980.000 | - |
| Vốn góp của cổ đông khác | 573.162.020.000 | 573.162.020.000 | - | 648.162.020.000 | 648.162.020.000 | - |
| Thặng dư vốn cổ phần | 99.455.000.000 | 99.455.000.000 | - | 24.455.000.000 | 24.455.000.000 | - |
| | 929.455.000.000 | 929.455.000.000 | - | 929.455.000.000 | 929.455.000.000 | - |

10.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Năm nay Năm trước

Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu

| | | |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp đầu năm | 905.000.000.000 | 905.000.000.000 |
| Tăng vốn trong năm | - | - |
| Giảm vốn trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 905.000.000.000 | 905.000.000.000 |

10.4 Cổ phiếu

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

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

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

B09-DN

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

11. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - công ty con của Công ty | 14.938.871.343 | 22.609.810.851 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | <u>51.928.154.306</u> | <u>40.500.418.577</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>66.867.025.649</u> | <u>63.110.229.428</u> |

12. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 5.2.4) | 203.407.531.775 | 15.414.195.969 |
| Chi phí lãi vay | 27.983.333.333 | 3.756.666.667 |
| Chi phí tài chính khác | <u>734.136.492</u> | <u>12.979.427</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>232.125.001.600</u> | <u>19.183.842.063</u> |

13. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Chi phí lương | 5.118.348.000 | 6.082.647.758 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | 108.485.655.188 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.333.681.786 | 2.635.019.812 |
| Chi phí khác | <u>160.374.557</u> | <u>28.079.678</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>115.098.059.531</u> | <u>8.745.747.248</u> |

14. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | <i>Năm trước</i> | <i>(Trình bày lại)</i> |
| | <i>Năm nay</i> | |
| Chi phí nhân công | 5.118.348.000 | 6.082.647.758 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | 108.485.655.188 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.333.681.786 | 2.635.019.812 |
| Chi phí khác | <u>160.374.557</u> | <u>28.079.678</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>115.098.059.531</u> | <u>8.745.747.248</u> |

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

15. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế.

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

15.1 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 Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế:

| | Đơn vị tính: VND | Năm nay | Năm trước |
|---|--------------------------|-------------------------|-----------|
| (Lỗ)/lợi nhuận thuần trước thuế | (280.356.035.482) | 35.180.640.117 | |
| Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán | | | |
| Lương và thưởng cho Hội đồng Quản trị | 1.092.000.000 | 820.000.000 | |
| Cổ tức được chia từ công ty con | <u>(14.938.871.343)</u> | <u>(22.609.810.851)</u> | |
| (Lỗ)/Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước | (294.202.906.825) | 13.390.829.266 | |
| Lỗ năm trước chuyển sang | - | (13.390.829.266) | |
| Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành | (294.202.906.825) | - | |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính | - | - | |
| Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành | - | - | |
| Thuế TNDN phải trả đầu năm | - | - | |
| Thuế TNDN đã trả trong năm | - | - | |
| Thuế TNDN phải trả cuối năm | - | - | |

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

15. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

15.2 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 306.561.902.998 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 12.358.996.173 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế (*) | Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2015 | Không được chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2015 |
|------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| 2010 | 2015 | 6.003.639.800 | 6.003.639.800 | - | - |
| 2011 | 2016 | 4.015.096.320 | 4.015.096.320 | - | - |
| 2012 | 2017 | 36.713.830.934 | 24.354.834.761 | - | 12.358.996.173 |
| 2015 | 2020 | 294.202.906.825 | - | - | 294.202.906.825 |
| TỔNG CỘNG | | 340.935.473.879 | 34.373.570.881 | - | 306.561.902.998 |

(*) Đây là khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương kiểm tra và quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế nêu trên do không thể xác định chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng.



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

16. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Đơn vị tính: VND | |
|--|---------------------------|---|--|--|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| Công ty TNHH Hai Dung | Công ty con | Cho công ty con vay Lãi vay phát sinh trong năm Thu hồi gốc vay | 8.960.000.000 31.488.782.542 - | 239.935.484.821 11.596.798.050 3.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải | Công ty con | Cỗ tức được chia từ công ty con Vay từ công ty con Trả gốc vay | 14.938.871.343 1.200.000.000 1.200.000.000 | 22.609.810.851 - - |
| Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp | Công ty liên kết | Cho bên liên quan vay Lãi vay phát sinh trong năm Thu hồi gốc vay | 602.000.000 1.339.563.616 2.796.441.879 | 4.070.000.000 18.494.000.000 2.796.441.879 |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt | Công ty liên kết | Lãi vay phát sinh trong năm Cho bên liên quan vay | 81.200.000 - | 118.955.617 165.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú | Đơn vị nhận vốn đầu tư | Cho vay Lãi vay phát sinh trong năm Thu hồi gốc vay | 1.000.000.000 31.488.782.542 1.800.000.000 | 4.000.000.000 4.500.000.000 25.603.341.698 |

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

Công ty cho vay và vay từ các bên liên quan theo lãi suất trung và dài hạn của ngân hàng thương mại trong năm và không có tài sản đảm bảo.

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Như trình bày tại thuyết minh số 6.1 và số 7, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi từ các bên liên quan với số tiền là 108.485.655.188 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

TẠP
CHÍ K
CÔN
H NHIỆ
GST &
VIỆT
AI H
KIỂN

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

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

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|---|---|---|
| <i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 6.1) | | | | |
| Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú | Đơn vị nhận vốn đầu tư | Cho bên liên quan vay | 210.163.920.548 | 210.963.920.548 |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt | Công ty liên kết | Cho bên liên quan vay | 1.015.000.000 | 1.015.000.000 |
| Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp | Công ty liên kết | Cho bên liên quan vay | 17.148.000.000 | 16.546.000.000 |
| Công ty TNHH Hai Dung | Công ty con | Cho công ty con vay | 80.727.313.977 | 71.767.313.977 |
| | | | <u>309.054.234.525</u> | <u>300.292.234.525</u> |
| <i>Phải thu về cho vay dài hạn</i> (Thuyết minh số 6.2) | | | | |
| Công ty TNHH Hai Dung | Công ty con | Cho công ty con vay | 209.585.578.878 | 209.585.578.878 |
| | | | <u>209.585.578.878</u> | <u>209.585.578.878</u> |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 7) | | | | |
| Công ty TNHH Hai Dung | Công ty con | Lãi vay phải thu Chi phí trả hộ | 53.172.762.333 188.280.001 | 21.683.979.791 188.280.001 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú | Đơn vị nhận vốn đầu tư | Lãi vay phải thu | 71.508.066.878 | 53.621.794.330 |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt | Công ty liên kết | Lãi vay phải thu | 520.582.580 | 439.382.581 |
| Công ty TNHH Câu lạc bộ Ký nghỉ Ninh Vân Bay | Đơn vị nhận vốn đầu tư | Chi phí trả hộ Thuê văn phòng Trang thiết bị văn phòng Khoản phải thu chuyển từ công ty Thuận An Chi phí khác | 775.674.304 228.784.675 492.248.706 254.016.031 718.011.000 | 775.674.304 228.784.675 492.248.706 254.016.031 718.011.000 |
| Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp | Công ty liên kết | Lãi vay phải thu | 6.431.010.428 | 5.091.815.030 |
| | | | <u>134.289.436.936</u> | <u>83.493.986.449</u> |

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

B09-DN

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

| | Đơn vị tính: VND | | |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| | Năm nay | Năm trước | |
| Lương của Ban Giám đốc | 2.925.000.000 | 2.868.000.000 | |
| Thù lao Hội đồng Quản trị | <u>175.000.000</u> | <u>302.400.000</u> | |
| TỔNG CỘNG | <u>3.100.000.000</u> | <u>3.170.400.000</u> | |

17. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê văn phòng phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | Đơn vị tính: VND | | |
|------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | |
| Đến 1 năm | 203.346.873 | 203.346.873 | |
| Trên 1 - 5 năm | <u>33.148.326</u> | <u>236.773.756</u> | |
| TỔNG CỘNG | <u>236.495.199</u> | <u>440.120.629</u> | |

18. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính riêng của năm này. Chi tiết như sau:

| | Số đầu năm (đã được trình bày trước đây) | Trình bày lại (được trình bày lại) | Số đầu năm (được trình bày lại) |
|-----------------------------------|--|---------------------------------------|------------------------------------|
| BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 324.036.832.889 | (300.292.234.525) | 23.744.598.364 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | - | 300.292.234.525 | 300.292.234.525 |
| Đầu tư dài hạn khác | 229.945.578.878 | (209.585.578.878) | 20.360.000.000 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | - | 209.585.578.878 | 209.585.578.878 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 2.172.222.222 | (2.172.222.222) | - |
| Vay dài hạn | 230.000.000.000 | (2.172.222.222) | 227.827.777.778 |

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

B09-DN

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

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

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

Ngô Thị Thanh Hải
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 26 tháng 3 năm 2016