

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



**Building a better
working world**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



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 hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 55

14C
CHI
CÓN
4 NHU
IST
VIẾT
ẠI HẢ
TIÊM

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 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

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 Vincent Daguise	Ủy viên	
Ông Nguyễn Xuân Minh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông John Joshep Ramos	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2014
Bà Lê Thị Việt Nga	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Thomas Warren Shreve	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 10 năm 2014



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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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 John Joseph Ramos	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 12 năm 2014

BAN GIÁM ĐỐC

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 2014 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2015

TRÁCH
NHIỆM
ĐỐI VỚI
BÁO CÁO



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited Tel : + 84 4 3831 5100
8th Floor, CornerStone Building Fax: + 84 4 3831 5090
16 Phan Chu Trinh Street ey.com
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Số tham chiếu: 60861236/16942223-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

TRADING
CHI NHÁNH
CÔNG TY
NHỮNG
ST &
VIỆT
HÀ
FM



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1

Lã Quý Hiến
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1691-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		457.850.764.014	344.383.235.920
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	14.117.450.830	12.373.326.136
111	1. Tiền		13.217.450.830	7.073.326.136
112	2. Các khoản tương đương tiền		900.000.000	5.300.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	252.741.518.912	229.106.623.647
121	1. Đầu tư ngắn hạn		252.741.518.912	229.106.623.647
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		146.152.429.174	57.987.537.914
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	69.629.631.807	6.337.804.216
132	2. Trả trước cho người bán		10.301.479.123	15.981.901.933
135	3. Các khoản phải thu khác	7	66.221.318.244	35.991.040.128
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	-	(323.208.363)
140	IV. Hàng tồn kho	8	41.865.805.417	40.624.100.275
141	1. Hàng tồn kho		41.865.805.417	40.624.100.275
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.973.559.681	4.291.647.948
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.048.065.302	1.096.607.302
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.005.780.532	2.106.830.281
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	29.2	767.901.909	848.265.420
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		151.811.938	239.944.945
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		976.853.058.855	1.046.024.912.651
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	71.899.972.220
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	-	67.549.972.220
218	2. Phải thu dài hạn khác		-	4.350.000.000
220	II. Tài sản cố định		741.853.239.904	691.288.588.368
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	83.048.282.288	84.540.421.329
222	Nguyên giá		158.350.371.467	149.851.383.514
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(75.302.089.179)	(65.310.962.185)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	264.664.112.517	270.038.427.714
228	Nguyên giá		305.427.091.263	302.686.161.126
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(40.762.978.746)	(32.647.733.412)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	394.140.845.099	336.709.739.325
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	119.471.878.992	147.568.081.625
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13.1	99.376.340.284	102.737.542.917
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	20.360.000.000	45.095.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	13.3	(264.461.292)	(264.461.292)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		5.089.112.746	2.367.308.876
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	5.052.112.746	2.269.898.876
268	2. Tài sản dài hạn khác		37.000.000	97.410.000
269	V. Lợi thế thương mại	15	110.438.827.213	132.900.961.562
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.434.703.822.869	1.390.408.148.571

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		435.044.343.727	391.323.560.801
310	I. Nợ ngắn hạn		125.988.870.395	265.235.266.717
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	59.207.514.672	164.524.391.800
312	2. Phải trả người bán	17	5.826.443.342	4.841.814.492
313	3. Người mua trả tiền trước		8.506.690.723	10.468.453.289
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	767.763.098	3.279.379.980
315	5. Phải trả người lao động		1.495.118.600	1.855.093.985
316	6. Chi phí phải trả	19	43.422.260.800	73.551.107.037
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	4.883.115.304	4.050.252.378
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	1.879.963.856	2.664.773.756
330	II. Nợ dài hạn		309.055.473.332	126.088.294.084
334	1. Vay và nợ dài hạn	22	252.653.708.425	69.107.512.223
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	56.401.764.907	56.980.781.861
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		845.395.285.028	839.783.523.652
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	845.395.285.028	839.783.523.652
411	1. Vốn cổ phần đã góp		905.000.000.000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		134.798.422	134.798.422
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		134.798.422	134.798.422
420	5. Lỗi lũy kế		(84.329.311.816)	(89.941.073.192)
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	24	154.264.194.114	159.301.064.118
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.434.703.822.869	1.390.408.148.571

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	424.580	134.872
- Euro (EUR)	131	801

Ngô Thị Thanh Hải
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	210.687.000.740	207.525.905.370
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(140.936.046)	(231.912.378)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	210.546.064.694	207.293.992.992
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(112.991.151.483)	(111.657.508.729)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		97.554.913.211	95.636.484.263
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	29.096.276.404	33.793.155.769
22	7. Chi phí tài chính	27	(1.770.438.172)	(1.989.609.213)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(1.476.882.372)	(1.269.905.530)
24	8. Chi phí bán hàng		(26.633.986.633)	(25.416.856.885)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(72.641.064.055)	(62.299.690.739)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		25.605.700.755	39.723.483.195
31	11. Thu nhập khác		279.011.451	1.014.230.810
32	12. Chi phí khác		3.114.050.338	(166.394.575)
40	13. Lợi nhuận khác		3.393.061.789	847.836.235
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	13.1	(3.361.202.633)	(767.536.006)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		25.637.559.911	39.803.783.424
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(3.918.533.891)	(4.435.662.175)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	579.016.954	5.225.297.810
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.298.042.974	40.593.419.059
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	24	16.686.281.598	19.979.421.660
62	18.2. Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	31	5.611.761.376	20.613.997.399
80	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu	31		
	- Lãi cơ bản		62	248
	- Lãi suy giảm		61	248



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.811.860.395	(7.637.032.806)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		12.373.326.136	20.010.358.942
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(67.735.701)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	14.117.450.830	12.373.326.136



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 2014, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 23.4).

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 9 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 9 người).

381
 NH
 TY
 HỮU
 YOL
 NAM
 NỘI
 T.T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 Cộ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và văn phòng giao dịch đặt tại số 24 Yên Thế, 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 2014, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

▶ *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 của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lễ hành.

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

HÀP
VG
HIA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) 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 hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (“VNĐ”).

NINH VAN BAY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 khấu hao lũy kế.

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.10 Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

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

3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Trong trường hợp có suy giảm giá trị khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 89/2013/TT-BTC. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

AQ
 H R
 CÓN
 NHIE
 ST &
 ET
 I H
 EN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

▶ Quỹ đầu tư và phát triển

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

▶ Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

AN
 TY
 TH
 YO
 AN
 NH
 T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

PH
HÀ
NG
HP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 được 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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

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

3.17 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	725.434.491	831.598.222
Tiền gửi ngân hàng	12.268.530.027	5.629.816.206
Các khoản tương đương tiền	900.000.000	5.300.000.000
Tiền đang chuyển	223.486.312	611.911.708
TỔNG CỘNG	14.117.450.830	12.373.326.136

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, chi nhánh Lý Thái Tổ có kỳ hạn dưới 3 tháng, với mức lãi suất 4,6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư ngắn hạn khác	<u>252.741.518.912</u>	<u>229.106.623.647</u>
TỔNG CỘNG	<u>252.741.518.912</u>	<u>229.106.623.647</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đầu tư ngắn hạn khác (*)</i>	<i>23.974.598.364</i>	<i>4.480.000.000</i>
<i>Đầu tư ngắn hạn khác vào bên liên quan (Thuyết minh số 30) (**)</i>	<i>228.766.920.548</i>	<i>224.626.623.647</i>

(*) Bao gồm trong đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là các khoản đầu tư lớn sau:

- ▶ Các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với tổng số tiền là 23.744.598.364 đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, chi nhánh Lý Thái Tổ, kỳ hạn từ 5 tháng đến 1 năm và mức lãi suất từ 5,1% đến 6,4%/năm. Đây là số dư tài khoản tiền gửi dự phòng thanh toán lãi và gốc Trái phiếu khi đến hạn (xem Thuyết minh số 22).

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.

- ▶ Khoản cho Công ty Cổ phần Hồng Hải vay tín chấp với số tiền là 230.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 01-03/2013/HĐTD/HH-DL ngày 21 tháng 3 năm 2013 có lãi suất 14%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 31 tháng 12 năm 2015.

(**) Bao gồm trong đầu tư ngắn hạn khác vào bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là một số khoản đầu tư lớn 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 210.963.920.548 đồng Việt Nam, có lãi suất 12%/năm và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 8 năm 2015 (Thuyết minh số 30);
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp - công ty liên kết của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 16.546.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất 12%/năm và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 12 năm 2015 (Thuyết minh số 30);
- ▶ Các khoản cho công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt, công ty liên kết, vay tín chấp với tổng số tiền là 1.136.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất 12%/năm và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 10 năm 2015 (Thuyết minh số 30); và
- ▶ Khoản cho Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng, bên liên quan, vay tín chấp với số tiền là 121.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng ký ngày 29 tháng 10 năm 2012 có lãi suất 17%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 30 tháng 4 năm 2015 (Thuyết minh số 30).

01/12/2014
 G
 (CH
 RNS
 VI
 TA
 V KI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng (*)	65.527.361.164	6.337.804.216
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>) (*)	4.102.270.643	-
TỔNG CỘNG	69.629.631.807	6.337.804.216
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(323.208.363)

(*) Theo Quyết định số 25/QĐ-HDTV ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2013, Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Hai Dung đã đồng ý gia hạn thanh toán nợ cho một số khách hàng mua biệt thự trong năm 2010 đến hết ngày 1 tháng 12 năm 2015. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản phải thu từ các khách hàng này được phân loại từ phải thu khách hàng dài hạn sang phải thu khách hàng ngắn hạn.

6.2 Phải thu khách hàng dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu dài hạn từ khách hàng	-	63.447.701.577
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan	-	4.102.270.643
TỔNG CỘNG	-	67.549.972.220
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi vay phải thu (*)	59.205.033.107	33.212.109.118
Chi phí chi trả hộ bên liên quan	2.468.734.716	2.474.536.112
Phải thu chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (**)	4.350.000.000	-
Phải thu khác	197.550.421	304.394.898
TỔNG CỘNG	66.221.318.244	35.991.040.128
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>4.547.550.421</i>	<i>304.394.898</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>61.673.767.823</i>	<i>35.686.645.230</i>

(*) Lãi vay phải thu phát sinh từ các hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú - đơn vị nhận vốn đầu tư, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết, Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp - công ty liên kết, Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng - công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị vay tín chấp theo các điều khoản được trình bày trên Thuyết minh số 5.

QUẢN LÝ
 CÔNG
 HIỆN
 &
 T N
 HÀ P
 M

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

(**) Đây là các khoản phải thu cá nhân từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay. Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị Công ty về việc giãn nợ và sử dụng tiền từ các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp, Công ty cho phép việc thanh toán toàn bộ phần giá trị còn lại của hợp đồng chuyển nhượng vốn góp với giá trị là 4.350.000.000 đồng Việt Nam sẽ đến hạn vào ngày 6 tháng 7 năm 2015. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản phải thu này được trình bày là một khoản phải thu ngắn hạn khác.

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.860.278.123	5.391.366.959
Công cụ, dụng cụ	4.789.781.548	4.555.649.002
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	32.215.745.746	30.677.084.314
TỔNG CỘNG	<u>41.865.805.417</u>	<u>40.624.100.275</u>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm chi phí xây dựng và lắp đặt phần hoàn thiện của các công trình trên đất của khu biệt thự trong Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River của Công ty TNHH Hai Dung.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được sử dụng để thế chấp cho những người sở hữu trái phiếu (đại diện bởi Tổ chức nhận tài sản đảm bảo là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam) để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ của Công ty đối với và liên quan đến Trái phiếu được qui định trong Hợp đồng Đặt mua Trái phiếu kèm Chứng quyền số 01-2100/HDDM-TP/NVT ngày 11 tháng 11 năm 2014 (xem Thuyết minh số 22).

389
NH
Y
LIU
QUIN
M
T
PH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	108.021.825.413	24.369.707.838	16.030.636.495	1.429.213.768	149.851.383.514
- Mua trong năm	-	693.140.753	-	-	693.140.753
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	2.818.291.961	-	-	5.064.998.660	7.883.290.621
- Thanh lý, nhượng bán	-	(77.443.421)	-	-	(77.443.421)
Số cuối năm	<u>110.840.117.374</u>	<u>24.985.405.170</u>	<u>16.030.636.495</u>	<u>6.494.212.428</u>	<u>158.350.371.467</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>1.561.662.632</i>	<i>9.929.569.717</i>	<i>9.286.369.725</i>	<i>1.194.274.956</i>	<i>21.971.877.030</i>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	36.885.449.952	14.319.400.564	12.766.499.756	1.339.611.913	65.310.962.185
- Khấu hao trong năm	6.173.915.011	2.066.800.480	1.027.904.457	799.950.467	10.068.570.415
- Thanh lý, nhượng bán	-	(77.443.421)	-	-	(77.443.421)
Số cuối năm	<u>43.059.364.963</u>	<u>16.308.757.623</u>	<u>13.794.404.213</u>	<u>2.139.562.380</u>	<u>75.302.089.179</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>71.136.375.461</u>	<u>10.050.307.274</u>	<u>3.264.136.739</u>	<u>89.601.855</u>	<u>84.540.421.329</u>
Số cuối năm	<u>67.780.752.411</u>	<u>8.676.647.547</u>	<u>2.236.232.282</u>	<u>4.354.650.048</u>	<u>83.048.282.288</u>

Nhà cửa và vật kiến trúc xây dựng trên Khu Du lịch sinh thái Six Senses Ninh Vân Bay với diện tích xây dựng 9.766 mét vuông trên lô đất tại núi Ba Du, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đại Dương - chi nhánh Nha Trang như đã trình bày tại Thuyết minh số 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Quyền sử dụng đất và mặt biển</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	301.589.683.022	1.000.786.517	95.691.587	302.686.161.126
Tăng trong năm	-	2.740.930.137	-	2.740.930.137
Số cuối năm	301.589.683.022	3.741.716.654	95.691.587	305.427.091.263
Giá trị hao mòn:				
Số đầu năm	31.551.255.308	1.000.786.517	95.691.587	32.647.733.412
Khấu hao trong năm	7.723.683.884	391.561.450	-	8.115.245.334
Số cuối năm	39.274.939.192	1.392.347.967	95.691.587	40.762.978.746
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	270.038.427.714	-	-	270.038.427.714
Số cuối năm	262.314.743.830	2.349.368.687	-	264.664.112.517

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

- ▶ Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003, diện tích đất thuê là 333.180 m² và diện tích mặt biển thuê là 158.686 m². Thời hạn thuê đất và mặt biển là 40 năm kể từ ngày 5 tháng 12 năm 2002. Tổng số tiền thuê mặt biển đã được Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải trả một lần vào ngày 24 tháng 2 năm 2003 theo Quyết định số 88 CT/QĐ của Cục thuế Khánh Hòa. Trong tổng số đất thuê 333.180 m², diện tích tính tiền thuê đất là 82.914 m². Công ty được miễn tiền thuê đất trong vòng 11 năm (miễn đến 5 tháng 12 năm 2013);
- ▶ Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 24/2004 HĐ/TĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004, diện tích đất thuê là 164.889 m² và diện tích mặt biển thuê là 786.829 m². Thời hạn thuê đất và mặt biển là 50 năm kể từ ngày 5 tháng 12 năm 2002. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được miễn tiền thuê đất trong suốt thời hạn thuê 50 năm. Tổng số tiền thuê mặt biển được thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Tuy nhiên, theo Quyết định số 08/QĐ-CCT ngày 5 tháng 1 năm 2007 của Cục thuế Khánh Hòa, diện tích đất thuê là 164.889 m² chỉ được miễn tiền thuê đất đến ngày 16 tháng 3 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng Dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River (*)	364.464.008.568	325.628.011.315
Chi phí xây dựng biệt thự Hill Retreat thuộc Dự án Six Senses Ninh Vân Bay	6.327.566.050	-
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	19.256.299.620	5.291.938.804
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	4.092.970.861	5.789.789.206
TỔNG CỘNG	<u>394.140.845.099</u>	<u>336.709.739.325</u>

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

Chi phí xây dựng dở dang của Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River được sử dụng để thế chấp cho những người sở hữu trái phiếu (đại diện bởi Tổ chức nhận tài sản đảm bảo là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam) để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ của Công ty đối với và liên quan đến Trái phiếu được qui định trong Hợp đồng Đặt mua Trái phiếu kèm Chứng quyền số 01-2100/HDDM-TP/NVT ngày 11 tháng 11 năm 2014 (xem Thuyết minh số 22).

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với số tiền khoảng 30 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vốn vay chung nhằm đầu tư vào các dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 15,55% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ đầu tư xây dựng.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	99.376.340.284	102.737.542.917
Đầu tư dài hạn khác	20.360.000.000	45.095.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(264.461.292)	(264.461.292)
TỔNG CỘNG	<u>119.471.878.992</u>	<u>147.568.081.625</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị đầu tư theo mệnh giá</i>	<i>%</i>	<i>Giá trị đầu tư theo mệnh giá</i>	<i>%</i>
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	12.062.264.151	40,21	12.062.264.151	40,21
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	10.239.784.314	29,15	10.239.784.314	29,15

Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty sở hữu 40,21% phần vốn sở hữu trong công ty liên kết này.

Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Danh Việt

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0304993374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2007, với số vốn điều lệ là 35.125.000.000 đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt có trụ sở đặt tại số 24 Yên Thế, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty sở hữu 1.023.978 cổ phần (tương ứng 29,15% phần vốn sở hữu) trong công ty liên kết này.

40C
 H NI
 ĐÔNG
 HIỆN
 T &
 ET N
 HÀ N
 M-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bấp</i>	<i>Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Danh Việt</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá đầu tư:			
Số đầu năm	63.930.000.000	41.061.535.100	104.991.535.100
Tăng giá trị đầu tư	-	-	-
Số cuối năm	<u>63.930.000.000</u>	<u>41.061.535.100</u>	<u>104.991.535.100</u>
Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(120.031.293)	(2.133.960.890)	(2.253.992.183)
Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết:	56.369.518	(3.417.572.151)	(3.361.202.633)
Số cuối năm	<u>(63.661.775)</u>	<u>(5.551.533.041)</u>	<u>(5.615.194.816)</u>
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	<u>63.809.968.707</u>	<u>38.927.574.210</u>	<u>102.737.542.917</u>
Số cuối năm	<u>63.866.338.225</u>	<u>35.510.002.059</u>	<u>99.376.340.284</u>

13.2 Đầu tư dài hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cho vay dài hạn khác	-	24.735.000.000
Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu	<u>20.360.000.000</u>	<u>20.360.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>20.360.000.000</u>	<u>45.095.000.000</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác	(264.461.292)	(264.461.292)

SỞ
 BANH
 TY
 HỮU
 HỮU
 M
 P H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

13.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (VNĐ)	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (VNĐ)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	183.600	18.360.000.000	183.600	18.360.000.000
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (**)	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần EMG (***)	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG		<u>20.360.000.000</u>		<u>20.360.000.000</u>

(*) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103025527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại tầng 8, tòa nhà LOD, số 28 đường Trần Thái Tông, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. 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 2014, tổng vốn góp tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú mà Công ty sở hữu là 12,24% số vốn với giá trị là 18.360.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác; và

(**) 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 1, Cao ốc Central Point, Nguyễn Văn Trỗi, quận Phú Nhuận, 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 2014, 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 2014, 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.

13.3 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là giá trị dự phòng cho khoản đầu tư vào dài hạn khác vào Công ty Cổ phần EMG với giá trị là 264.461.292 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	2.172.222.222	-
Công cụ và dụng cụ	1.977.153.328	1.641.516.821
Chi phí khác	902.737.196	628.382.055
TỔNG CỘNG	<u>5.052.112.746</u>	<u>2.269.898.876</u>

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải</i>	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
- Tăng/(giảm) trong năm	-	-	-
Số cuối năm	<u>134.930.134.599</u>	<u>89.691.208.885</u>	<u>224.621.343.484</u>
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	55.096.471.628	36.623.910.294	91.720.381.922
- Phân bổ trong năm	13.493.013.460	8.969.120.889	22.462.134.349
Số cuối năm	<u>68.589.485.088</u>	<u>45.593.031.183</u>	<u>114.182.516.271</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>79.833.662.971</u>	<u>53.067.298.591</u>	<u>132.900.961.562</u>
Số cuối năm	<u>66.340.649.511</u>	<u>44.098.177.702</u>	<u>110.438.827.213</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn (*)	57.487.315.148	70.914.844.722
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 22)	1.720.199.524	93.609.547.078
TỔNG CỘNG	59.207.514.672	164.524.391.800
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay và nợ ngắn hạn</i>	1.720.199.524	93.609.547.078
<i>Vay và nợ ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	57.487.315.148	70.914.844.722

(*) Các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

- ▶ Các khoản vay bằng đồng Việt Nam từ cổ đông và các cá nhân khác với tổng số tiền là 51.037.315.148 đồng Việt Nam, có lãi suất 12% đến 17%/năm, không có tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 4 năm 2015;
- ▶ Khoản vay từ Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay với số tiền là 6.450.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất là từ 15% đến 16%/năm, không có tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 23 tháng 2 năm 2015.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn cho người bán	4.886.900.953	4.841.814.492
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	939.542.389	-
TỔNG CỘNG	5.826.443.342	4.841.814.492

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	6.644.681	1.442.754.673
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	425.679.266	1.399.739.013
Thuế thu nhập cá nhân	280.000.042	347.355.033
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	55.439.109	89.531.261
TỔNG CỘNG	767.763.098	3.279.379.980

01/12/2014
 RÁCH ERN
 T
 HẠN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	22.475.362.875	50.936.798.565
Trong đó:		
<i>Lãi vay phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 30)</i>	18.283.298.607	25.345.696.755
<i>Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác</i>	4.192.064.268	25.591.101.810
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	3.076.505.151	3.402.211.905
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trích trước	11.686.375.359	10.003.403.070
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	3.238.489.509	4.035.209.235
Trích trước khoản phạt chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tại Công ty TNHH Hai Dung	-	3.114.296.006
Chi phí phải trả khác	2.945.527.906	2.059.188.256
TỔNG CỘNG	43.422.260.800	73.551.107.037

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	3.028.844.556	1.970.057.477
Bảo hiểm xã hội	74.330.867	53.032.823
Quỹ từ thiện	1.329.284.035	1.016.020.879
Phải trả Ana Mandara Dalat chi phí thanh toán hộ	371.550.641	850.897.400
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	79.105.205	160.243.799
TỔNG CỘNG	4.883.115.304	4.050.252.378

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	2.664.773.756	2.582.403.533
Trích lập trong năm	2.120.209.564	2.473.371.141
Trong đó:		
- Trích lập từ nguồn phí phục vụ phải trả người lao động	2.120.209.564	2.473.371.141
Sử dụng trong năm	(2.905.019.464)	(2.391.000.918)
Số dư cuối năm	1.879.963.856	2.664.773.756

ADD
 HI NH
 CÔNG
 NHIE
 ST &
 IET,
 NI HẢ
 TIEN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trái phiếu phát hành	230.000.000.000	-
Vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	13.500.000.000	-
Vay cá nhân	6.000.000.000	-
Vay ngân hàng	<u>4.873.907.948</u>	<u>162.717.059.301</u>
TỔNG CỘNG	<u>254.373.907.948</u>	<u>162.717.059.301</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)</i>	<i>1.720.199.523</i>	<i>93.609.547.078</i>
<i>Vay dài hạn</i>	<i>252.653.708.425</i>	<i>69.107.512.223</i>

22.1. Trái phiếu phát hành

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau

<i>Nhà đầu tư</i>	<i>Số cuối năm (VNĐ)</i>	<i>Kỳ hạn trái phiếu và kỳ hạn trả lãi</i>	<i>Lãi suất</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	<u>230.000.000.000</u>	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	<u>230.000.000.000</u>		

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 với tổng mệnh giá là 230 tỷ đồng.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

22.1. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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 được đảm bảo bằng các tài sản sau:

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

22.2. Vay các bên liên quan

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

Bên liên quan	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ông Tạ Phạm Phi Cát	10.500.000.000	5 năm kể từ ngày vay, lãi trả hàng năm	10,3% trong 12 tháng đầu tiên, Các kỳ tính lãi tiếp theo là 3,3% cộng với lãi suất huy động của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	3.000.000.000	5 năm kể từ ngày vay, lãi trả hàng năm	10,5% trong 12 tháng đầu tiên, Các kỳ tính lãi tiếp theo là 3,5% cộng với lãi suất huy động của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	Hệ thống điện cho khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay
TỔNG CỘNG	13.500.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

22.3. Vay đối tượng khác

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

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

22.4. Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VNĐ	Nguyên tệ (USD)			
Ngân hàng TMCP Đại Dương Chi nhánh Nha Trang	4.873.907.948	227.966	Trả lãi và gốc vay trong vòng 48 tháng kể từ ngày 9 tháng 10 năm 2013.	Lãi suất 5%/năm và được điều chỉnh hàng quý	Tất cả các công trình xây dựng trên khu du lịch Six Senses Ninh Vân Bay với diện tích xây dựng 9.766 m2 trên lô đất tại núi Ba Du, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
<i>Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả:</i>	<u>1.720.199.523</u>	<u>80.458</u>			
TỔNG CỘNG	4.873.907.948				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Chênh lệch tỷ giá hối đoái</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	<i>Lỗi lũy kế</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước							
Số đầu năm	605.000.000.000	99.455.000.000	-	134.798.422	134.798.422	(110.555.070.591)	594.169.526.253
- Tăng vốn trong năm	300.000.000.000	(75.000.000.000)	-	-	-	-	225.000.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	20.613.997.399	20.613.997.399
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>-</u>	<u>134.798.422</u>	<u>134.798.422</u>	<u>(89.941.073.192)</u>	<u>839.783.523.652</u>
Năm nay							
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	-	134.798.422	134.798.422	(89.941.073.192)	839.783.523.652
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	5.611.761.376	5.611.761.376
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>-</u>	<u>134.798.422</u>	<u>134.798.422</u>	<u>(84.329.311.816)</u>	<u>845.395.285.028</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
Vốn góp của cổ đông sáng lập	256.837.980.000	256.837.980.000	-	256.837.980.000	256.837.980.000	-
Vốn góp của cổ đông khác	648.162.020.000	648.162.020.000	-	648.162.020.000	648.162.020.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
TỔNG CỘNG	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	929.455.000.000	-

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

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	905.000.000.000	605.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	300.000.000.000
Vốn góp cuối năm	905.000.000.000	905.000.000.000

23.4 Cổ phiếu

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đã được duyệt	90.500.000	90.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	90.500.000	90.500.000
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>		
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và chưa được góp vốn đầy đủ</i>		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.500.000	60.500.000
Cổ phiếu phổ thông (*)	90.500.000	60.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu (2013: 10.000 đồng/cổ phiếu).

(*) Theo Quyết định số 02/2013/QĐ-HĐQT vào ngày 30 tháng 3 năm 2013, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần phát hành riêng lẻ với Recapital Investment PTE.LTD. Theo điểm 2, điều 8, chương III của Nghị định số 01/2010/NĐ-CP ngày 4 tháng 1 năm 2010 về chào bán cổ phần riêng lẻ, số cổ phần phát hành riêng lẻ này bị hạn chế chuyển nhượng tối thiểu trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Do vậy, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 60.500.000 cổ phiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Công ty TNHH Hai Dung</i>	<i>Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Vốn điều lệ đã góp	11.000.000.000	44.100.000.000	55.100.000.000
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản tại ngày hợp nhất kinh doanh	2.125.059.476	118.152.249.600	120.277.309.076
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	197.432.724	197.432.724
Chia cổ tức (Lỗ)/lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	(7.369.692.053)	7.782.295.969	412.603.916
	5.755.367.423	148.508.826.691	154.264.194.114
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Phần (lỗ)/lợi nhuận trong năm	(796.573.681)	17.482.855.279	16.686.281.598
	(796.573.681)	17.482.855.279	16.686.281.598

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	210.687.000.740	207.525.905.370
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	52.163.650.439	55.000.876.166
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	158.523.350.301	152.525.029.204
Các khoản giảm trừ doanh thu	(140.936.046)	(231.912.378)
<i>Thuế tiêu thụ đặc biệt</i>	(140.936.046)	(231.912.378)
Doanh thu thuần	210.546.064.694	207.293.992.992
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	52.163.650.439	55.000.876.166
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	158.382.414.255	152.293.116.826

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.028.455.528	33.501.613.682
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	67.820.876	291.542.087
TỔNG CỘNG	29.096.276.404	33.793.155.769

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	30.391.447.370	29.137.169.820
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	80.916.731.824	82.520.338.909
Giá vốn khác	1.682.972.289	-
TỔNG CỘNG	112.991.151.483	111.657.508.729

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	1.476.882.372	1.269.905.530
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	118.237.582	422.098.337
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	162.338.791	14.200.094
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	-	264.461.292
Chi phí tài chính khác	12.979.427	18.943.960
TỔNG CỘNG	1.770.438.172	1.989.609.213

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	54.208.539.083	50.089.352.142
Chi phí nhân công	48.918.518.531	42.520.333.680
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	40.645.950.098	39.041.052.877
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.103.004.220	65.269.103.807
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	264.461.292
Chi phí khác	13.160.628.411	4.179.361.768
TỔNG CỘNG	214.036.640.343	201.363.665.566

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và lợi nhuận tính thuế.

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	25.637.559.911	39.803.783.424
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán	31.409.312.172	34.467.551.503
<i>Phân bổ lợi thế thương mại</i>	22.462.134.348	22.462.134.348
<i>Thu nhập lãi cho vay nội bộ</i>	8.156.221.909	4.827.219.653
<i>Chênh lệch đánh giá lại tài sản đã thực hiện</i>	7.720.226.060	7.720.226.060
<i>Phân lỗ từ công ty liên kết</i>	3.361.202.634	767.536.005
<i>Chi phí lương và thưởng của Hội đồng quản trị</i>	820.000.000	1.751.720.833
<i>Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện</i>	96.001.731	145.827.411
<i>Chi phí lương từ phí phục vụ chịu thuế</i>	3.559.098.823	4.439.499.377
<i>Các chi phí khác</i>	648.622.636	164.729.381
<i>Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn</i>	(15.414.195.969)	(7.811.341.565)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	57.046.872.083	74.271.334.927
Lỗ năm trước chuyển sang	(13.390.829.266)	(20.982.741.615)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	43.656.042.817	53.288.593.312
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế suất 7,5%</i>	51.032.265.525	54.905.956.706
<i>Thu nhập chịu thuế suất 22%</i>	414.154.437	1.270.861.688
<i>Lỗ chịu thuế suất 22%</i>	(7.790.377.145)	(2.888.225.082)
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	3.918.533.891	4.435.662.175
Thuế TNDN phải trả đầu năm	1.399.739.012	1.979.892.709
Thuế TNDN trả trước đầu năm	(848.265.420)	(504.843.839)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	192.687.744
Thuế TNDN đã trả trong năm	(4.812.230.126)	(5.551.925.197)
Thuế TNDN trả trước cuối năm	(767.901.909)	(848.265.420)
Thuế TNDN phải trả cuối năm <i>(thuyết minh số 18)</i>	425.679.266	1.399.739.012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của công ty con tại ngày mua	56.401.764.907	56.980.781.861	579.016.954	5.225.297.810
	56.401.764.907	56.980.781.861		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			579.016.954	5.225.297.810

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

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận phải chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 77.532.031.011 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2013: 83.132.483.132 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế (*)</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2014</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2014</i>
2010	2015	6.003.639.800	6.003.639.800	-	-
2011	2016	13.538.148.970	4.015.096.320	-	9.523.052.650
2012	2017	81.685.210.895	24.354.834.761	-	57.330.376.134
2013	2018	2.888.225.082	-	-	2.888.225.082
2014	2019	7.790.377.145	-	-	7.790.377.145
TỔNG CỘNG		111.905.601.892	34.373.570.881	-	77.532.031.011

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: VNĐ

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Vay từ Tập đoàn Thu hồi gốc vay Lãi vay phát sinh	4.000.000.000 4.000.000.000 25.603.341.698
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Vay từ Tập đoàn Thu hồi gốc vay Lãi vay phát sinh	4.070.000.000 18.494.000.000 2.796.441.879
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty TNHH Hai Dung	Trả nợ lãi vay Lãi vay phát sinh	5.000.000.000 1.884.822.957
Ông Vũ Minh Tuấn	Bên liên quan khác	Lãi vay phát sinh Trả nợ lãi vay Trả nợ gốc vay	185.125.000 888.250.000 3.000.000.000
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phát sinh Trả nợ gốc vay Trả nợ lãi vay	2.167.943.008 5.427.529.574 11.422.484.167
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phát sinh	1.008.819.445
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Vay từ Tập đoàn Lãi vay phát sinh Thu hồi nợ gốc vay Thu hồi nợ lãi vay	487.000.000 318.153.470 6.157.703.099 2.777.054.494
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	11.083.240.613 11.083.240.613
Công ty Cổ phần đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	1.773.318.498 1.773.318.498
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông Lãi vay phát sinh Cho Tập đoàn vay Thu hồi nợ gốc vay	4.433.296.245 4.433.296.245 162.246.577 3.000.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông Cho Tập đoàn vay Lãi vay phát sinh Trả nợ lãi vay	2.216.648.123 2.216.648.123 10.500.000.000 282.004.032 244.625.000
Ông Nguyễn Hùng Mạnh	Cổ đông, thành viên hội đồng quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	2.216.648.123 2.216.648.123

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Sustainable Luxury Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh Thanh toán phí quản lý	9.976.165.300 10.032.871.612

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

Tập đoàn 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 2014 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu/ (Phải trả)</i>
<i>Đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</i>			
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	210.963.920.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	16.546.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	1.136.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị	Cho bên liên quan vay	121.000.000
			228.766.920.548

Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)

Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	4.102.270.643
			4.102.270.643

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)

Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	53.621.794.330
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	5.091.815.030
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.720
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	439.382.580
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chủ đầu tư	Lãi vay phải thu	52.041.163
			61.673.767.823



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/ (Phải trả)
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 16)			
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên HĐQT của Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	(18.919.844.722)
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	(32.117.470.426)
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho Tập đoàn vay	(6.450.000.000)
			(57.487.315.148)
Phải trả người bán (Thuyết minh số 17)			
Sustainable Luxury Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	(939.542.389)
			(939.542.389)
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)			
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên HĐQT của Công ty TNHH Hai Dung	Lãi vay phải trả	(13.847.466.101)
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	(2.167.943.008)
Công ty TNHH MTV Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Công ty cùng chủ đầu tư	Lãi vay phải trả	(2.081.138.889)
Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lãi vay phải trả	(162.246.577)
Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lãi vay phải trả	(24.504.032)
			(18.283.298.607)
Vay dài hạn (Thuyết minh số 22)			
Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay	(3.000.000.000)
Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay	(10.500.000.000)
			(13.500.000.000)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Lương và thưởng của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Hội đồng Thành viên và Ban Giám đốc của Công ty mẹ và các công ty con trong Tập đoàn như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lương của ban Giám đốc	5.128.289.569	5.299.345.402
Thù lao Hội đồng Quản trị	302.400.000	302.400.000
TỔNG CỘNG	5.430.689.569	5.601.745.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	5.611.761.376	20.613.997.399
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	5.611.761.376	20.613.997.399
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.500.000	83.102.740
Ảnh hưởng suy giảm <i>Quyền mua cổ phiếu của Chứng quyền kèm theo Trái phiếu không chuyển đổi phát hành trong năm 2014 (xem Thuyết minh số 22.1)</i>	1.333.685	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	91.833.685	83.102.740

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất.

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động tại Hà Nội. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	425.346.873	584.541.600
Từ 1 đến 5 năm	625.273.756	429.694.720
TỔNG CỘNG	1.050.620.629	1.014.236.320

005
 CHÁP
 G T)
 M HI
 YO
 NAM
 NỘI
 - 1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết thuê hoạt động (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê đất phải trả trong tương lai của Công ty TNHH Hai Dung và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, hai công ty con của Công ty, được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Đến 1 năm	2.387.512.261	670.682.133
Trên 1 – 5 năm	7.929.696.000	7.774.186.600
Trên 5 năm	<u>50.909.500.121</u>	<u>53.130.844.317</u>
TỔNG CỘNG	<u>61.226.708.382</u>	<u>61.575.713.050</u>

Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty TNHH Hai Dung, công ty con của Công ty, đã ký kết một số hợp đồng xây dựng liên quan đến Dự án Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River với tổng trị giá cam kết còn chưa thực hiện vào khoảng 53.7 tỷ đồng Việt Nam.

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000196 ngày 26 tháng 3 năm 2009 cấp bởi Ủy Ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Công ty TNHH Hai Dung, công ty con của Công ty đã được lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River với diện tích khoảng 55,32 hecta với tổng số vốn đầu tư cam kết vào khoảng 440,5 tỷ đồng Việt Nam.

33. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay, trái phiếu, 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 Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản phải thu khách hàng, các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay, nợ, các khoản đầu tư và tiền gửi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước. Trên cơ sở ở đó, Tập đoàn dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể):

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Năm nay		
VNĐ	+100	(1.028.024.013)
VNĐ	-100	1.028.024.013
Năm trước		
USD	+53	(194.642.592)
VNĐ	+254	(2.224.995.141)
USD	-53	194.642.592
VNĐ	-254	2.224.995.141

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn so với các năm trước.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Tập đoàn) và các khoản đầu tư vào Tập đoàn con ở nước ngoài.

Tập đoàn có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Tập đoàn như được trình bày trong Thuyết minh số 2.5. Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ. ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ và các loại ngoại tệ khác của Tập đoàn là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tập đoàn không trình bày độ nhạy về giá cổ phiếu do rủi ro về giá cổ phiếu của Tập đoàn là chưa có đủ cơ sở để xác định.

Rủi ro về giá hàng hóa

Rủi ro về giá hàng hóa của Tập đoàn là không đáng kể.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Các khoản cho vay

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, hầu hết các khoản cho vay của Tập đoàn là cho các bên liên quan vay. Tập đoàn thường xuyên theo dõi và duy trì kiểm soát đối với các khoản cho vay này để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Các khoản vay và nợ	-	59.207.514.672	22.653.708.425	81.861.223.097
Trái phiếu	-	-	230.000.000.000	230.000.000.000
Phải trả người bán	5.826.443.342	-	-	5.826.443.342
Chi phí phải trả	43.422.260.800	-	-	43.422.260.800
Các khoản phải trả khác	1.779.939.881	-	-	1.779.939.881
	51.028.644.023	59.207.514.672	252.653.708.425	362.889.867.120
Ngày 31 tháng 12 năm 2013				
Các khoản vay và nợ	-	164.524.391.800	69.107.512.223	233.631.904.023
Phải trả người bán	4.841.814.747	-	-	4.841.814.747
Chi phí phải trả	70.436.811.031	-	-	70.436.811.031
Các khoản phải trả khác	2.027.162.078	-	-	2.027.162.078
	77.305.787.856	164.524.391.800	69.107.512.223	310.937.691.879

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CHỖ
 TRƯỞNG
 VI
 TÀI
 V/K

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

34. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>		
Tài sản tài chính						
Đầu tư ngắn hạn khác	252.741.518.912	-	229.106.623.647	-	252.741.518.912	229.106.623.647
Phải thu khách hàng	69.629.631.807	-	73.887.776.436	(323.208.363)	69.629.631.807	73.564.568.073
Phải thu khác	66.221.318.244	-	40.341.040.128	-	66.221.318.244	40.341.040.128
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.117.450.830	-	12.373.326.136	-	14.117.450.830	12.373.326.136
Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu chưa niêm yết	20.360.000.000	(264.461.292)	20.360.000.000	(264.461.292)	20.095.538.708	20.095.538.708
Cho vay dài hạn	-	-	24.735.000.000	-	-	24.735.000.000
Tổng cộng	423.069.919.793	(264.461.292)	400.803.766.347	(587.669.655)	422.805.458.501	400.216.096.692

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

34. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	81.861.223.097	233.631.904.023	81.861.223.097	233.631.904.023
Trái phiếu phát hành	230.000.000.000	-	230.000.000.000	-
Phải trả người bán	5.826.443.342	4.841.814.492	5.826.443.342	4.841.814.492
Chi phí phải trả	43.422.260.800	70.436.811.031	43.422.260.800	70.436.811.031
Phải trả khác	1.779.939.881	2.027.162.078	1.779.939.881	2.027.162.078
Tổng cộng	362.889.867.120	310.937.691.624	362.889.867.120	310.937.691.624

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản cho vay ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn ngân hàng, trái phiếu phát hành và các khoản cho vay dài hạn có giá trị gần với giá gốc do các khoản này có lãi suất xấp xỉ lãi suất thị trường; và
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết và vốn góp được ghi nhận bằng giá gốc do Tập đoàn không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng quyền do Tập đoàn phát hành kèm trái phiếu được ghi nhận bằng giá gốc do Tập đoàn không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các chứng quyền này tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2015

