

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Quý I năm 2016

Hà nội, tháng 04 năm 2016



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 1 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	TM	31/3/2016	31/12/2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		369,282,423,213	348,483,080,863
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	11,267,827,827	11,368,089,068
111	1. Tiền		11,267,827,827	9,768,089,068
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1,600,000,000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3,167,000,000	667,000,000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	3,167,000,000	667,000,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		340,055,849,298	322,964,362,669
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	13,914,555,792	3,854,202,560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	10,656,221,032	9,135,261,786
133			-	-
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	229,287,920,548	228,677,920,548
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	86,197,151,926	81,296,977,775
137	6. Provision for doubtful debts		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	10,614,335,806	10,046,667,259
141	1. Hàng tồn kho		10,614,335,806	10,046,667,259
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4,177,410,282	3,436,961,867
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1,421,422,624	696,007,967
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2,723,263,498	2,693,229,740
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		32,724,160	47,724,160
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		955,190,133,394	963,302,094,090
220	II. Tài sản cố định		361,230,548,146	357,834,982,792
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	106,710,492,299	101,286,115,611
222	Nguyên giá		195,527,995,338	186,888,640,696
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(88,817,503,039)	(85,602,525,085)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	254,520,055,847	256,548,867,181
228	Nguyên giá		305,427,091,263	305,427,091,263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(50,907,035,416)	(48,878,224,082)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	13	422,472,544,434	421,045,908,128
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	62,089,102,649	54,314,755,493
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	360,383,441,785	366,731,152,635
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	115,512,171,013	115,512,171,013
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		96,815,525,162	96,815,525,162
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23,883,889,320	23,883,889,320
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(5,187,243,469)	(5,187,243,469)
260	V. Tài sản dài hạn khác		55,974,869,801	68,909,032,157
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	6,453,687,115	16,014,596,106
268	2. Tài sản dài hạn khác		46,800,000	46,800,000
269	3. Lợi thế thương mại	14	49,474,382,686	52,847,636,051
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1,324,472,556,607	1,311,785,174,953

11/1/16
C
TĐ
NII
47

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 1 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	TM	31/3/2016	31/12/2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		460,972,597,490	452,611,735,195
310	I. Nợ ngắn hạn		152,044,430,637	143,327,447,789
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	7,952,363,309	6,802,145,951
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		5,601,199,997	7,869,996,385
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	3,861,291,218	2,470,887,345
314	4. Phải trả người lao động		1,322,711,830	1,404,792,276
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	44,282,005,311	35,520,327,306
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	31,409,636,110	31,309,306,259
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	55,893,045,685	56,195,301,225
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	1,722,177,177	1,754,691,042
330	II. Nợ dài hạn		308,928,166,853	309,284,287,406
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	253,093,024,358	253,063,133,608
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	55,835,142,495	56,221,153,798
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		863,499,959,117	859,173,439,759
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	863,499,959,117	859,173,439,759
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		905,000,000,000	905,000,000,000
411a	cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		905,000,000,000	905,000,000,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24,455,000,000	24,455,000,000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		269,596,844	269,596,844
421	4. Lỗ lũy kế		(211,564,096,091)	(211,984,108,538)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(211,984,108,541)	(84,329,311,814)
421b	- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		420,012,450	(127,654,796,724)
429	5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát		145,339,458,364	141,432,951,453
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1,324,472,556,607	1,311,785,174,954



Ngô Thị Thanh Hải
Người Lập



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Wu Ngọc Tú
Phó tổng giám đốc



10205
ÔNG
CỔ PH
ÔNG SẢ
NH VÀ
RỪNG

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý		Lũy kế năm	
			Quý 1 năm 2016	Quý 1 năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	59,263,554,765	66,956,726,592	59,263,554,765	66,956,726,592
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(24,671,342)	(18,637,045)	(24,671,342)	(18,637,045)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	59,238,883,423	66,938,089,547	59,238,883,423	66,938,089,547
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ	24	(24,664,490,003)	(26,336,069,990)	(24,664,490,003)	(26,336,069,990)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV		34,574,393,420	40,602,019,557	34,574,393,420	40,602,019,557
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	4,883,005,780	12,379,606,329	4,883,005,780	12,379,606,329
22	7. Chi phí tài chính	25	(7,796,525,754)	(7,495,672,200)	(7,796,525,754)	(7,495,672,200)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(7,564,882,497)	(2,910,840,433)	(7,564,882,497)	(2,910,840,433)
24	8. Phần lỗ từ công ty liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	(7,494,900,162)	(8,423,569,692)	(7,494,900,162)	(8,423,569,692)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(14,884,439,313)	(18,061,657,427)	(14,884,439,313)	(18,061,657,427)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9,281,533,971	19,000,726,567	9,281,533,971	19,000,726,567
31	12. Thu nhập khác		(39,803,155)	1,169,089	(39,803,155)	1,169,089
32	13. Chi phí khác		(21,666)	(12,978,574)	(21,666)	(12,978,574)
40	14. Lợi nhuận khác		(39,824,821)	(11,809,485)	(39,824,821)	(11,809,485)
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kê toán trước thuế		9,241,709,150	18,988,917,082	9,241,709,150	18,988,917,082
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(1,421,201,092)	(2,544,083,618)	(1,421,201,092)	(2,544,083,618)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		386,011,303	144,754,239	386,011,303	144,754,239
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		8,206,519,361	16,589,587,703	8,206,519,361	16,589,587,703
61	19. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		420,012,450	9,659,706,314	420,012,450	9,659,706,314
62	20. Lợi nhuận sau thuế của công đồng không kiểm soát		7,786,506,911	6,929,881,389	7,786,506,911	6,929,881,389

Ngô Thị Thanh Hải
Người Lập

Ngô Thị Thanh Hải
Kê toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó tổng giám đốc

1947
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH
NINH VÂN BAY
Q. HẢI PHÒNG
TP. HẢI PHÒNG

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2016	Năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HDKD		
1	(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế	9,241,709,147	(122,979,704,413)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
2	Khấu hao và hao mòn	8,617,042,653	78,307,448,617
3	Các khoản dự phòng	-	4,922,782,177
4	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	138,952,521	128,464,346
5	Lãi từ hoạt động đầu tư	(4,850,997,678)	(17,966,525,847)
6	Chi phí lãi vay	7,564,882,497	(37,006,508,663)
7	Các khoản điều chỉnh khác	-	-
8	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	20,711,589,139	(94,594,043,782)
9	Giảm các khoản phải thu	(11,818,001,256)	70,345,751,817
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(8,342,015,703)	821,966,098
	Giảm/(tăng) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	4,754,964,409	15,244,853,057
11	Tăng chi phí trả trước	8,835,494,334	(12,782,648,247)
12	Tiền lãi vay đã trả	5,224,648,965	43,543,447,533
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1,078,978,449)	(3,006,729,859)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(17,513,865)	(1,403,810,523)
17		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	18,270,187,574	18,168,786,094
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐT		
	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(11,128,163,436)	(26,746,736,411)
21			
23	Tiền chi cho vay	(610,000,000)	(22,899,000,000)
24	Tiền thu hồi cho vay	(2,500,000,000)	46,295,598,364
25	Tiền chi ĐT góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	-	(3,523,889,320)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	157,478,547	1,128,028,905
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(14,080,684,889)	(5,745,998,462)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay	-	5,142,426,671
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(453,383,310)	(6,297,066,789)
37	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	(3,880,000,000)	(14,061,128,657)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	(4,333,383,310)	(15,215,768,775)
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ	(143,880,625)	(2,792,981,144)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	11,368,089,068	14,117,450,830
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	43,619,382	43,619,382
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	11,267,827,826	11,368,089,068



Ngô Thị Thanh Hải
Người Lập



Ngô Thị Thanh Hải Vũ Ngọc Tú
Kế toán trưởng Phó tổng giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu

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.

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con, trong đó:

- ▶ Công ty TNHH Hai Dung

Công ty con này được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 90%).

► Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, Công ty nắm 51% (tương đương 1.785.000 cổ phiếu) phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 51%).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2016

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 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 Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND").

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 32.

01020
CÔNG
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
DU LỊCH
NINH VÂN
TRUNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2016

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

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

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

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

T
A
I
D
I
B

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2016**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2016

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

▶ **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

S
B
S

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	463,460,205	611,798,714
Tiền gửi ngân hàng	10,532,148,436	8,914,680,345
Các khoản tương đương tiền	272,219,186	1,600,000,000
Tiền đang chuyển	-	241,610,009
TỔNG CỘNG	11,267,827,828	11,368,089,068

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 3 năm 2016 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, có kỳ hạn dưới 3 tháng, với mức lãi suất 4,2%/năm.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc và giá trị ghi sổ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3,167,000,000	667,000,000
TỔNG CỘNG	3,167,000,000	667,000,000

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, kỳ hạn 1 năm và mức lãi suất 5,5%/năm.

Đây là khoản tiền gửi dự phòng thanh toán lãi và gốc Trái phiếu khi đến hạn (xem Thuyết minh số 19.2.4).

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đầu tư vào công ty liên kết	96,815,525,162	96,815,525,162
Đầu tư vào đơn vị khác	23,883,889,320	23,883,889,320
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(5,187,243,469)	(5,187,243,469)
TỔNG CỘNG	115,512,171,013	115,512,171,013

U.N -
C
ẤT Đ
NIN
TR

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Các khoản đầu tư dài hạn (tiếp theo)

5.2.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

(i)

Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103025527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, tổng vốn góp tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú mà Công ty sở hữu là 12,24% số vốn với giá trị là 18.360.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

(ii)

Công ty Cổ phần Hồng Hải được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4200479404 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 67.500.000.000 đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh khu du lịch sinh thái, làng du lịch và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, tổng vốn góp tại Công ty Cổ phần Hồng Hải mà Công ty sở hữu là 11,74% số vốn với giá trị là 3.523.889.320 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

(iii)

Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại lầu 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.

(iv)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, tổng vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay mà Công ty sở hữu là 10% với giá trị 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

(iv)

Công ty Cổ phần EMG là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011, với số vốn điều lệ là 7 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần EMG có trụ sở đặt tại lầu 1, toà 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 3 năm 2016, tổng vốn góp tại công ty Cổ phần EMG mà Công ty sở hữu là 14,3% với giá trị 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

0102
ÔN
Ổ P
NG S
H V
/NG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữ niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

0518
GT
HÀ
ĐNL
NB
-TP

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2016

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

5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 3 năm 2016				Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (i)	183.6	12,24	18,360,000,000	(2,242,367,784)	183.6	12,24	18,360,000,000	(2,242,367,784)
Công ty Cổ phần Hồng Hải (ii)	792.776	11,74	3,523,889,320	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (iii)	-	10	1,000,000,000	(1,000,000,000)	-	10	1,000,000,000	(1,000,000,000)
Công ty Cổ phần EMG (iv)	100	14,3	1,000,000,000	(264,461,292)	100	14,3	1,000,000,000	(264,461,292)
TỔNG CỘNG			23.883.889.320	(3.506.829.076)			20.360.000.000	(264.461.292)

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2016

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
		<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
5,2,3	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		
	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn đầu kỳ	(264,461,292)	(264,461,292)
	Trích lập dự phòng trong kỳ	(4,922,782,177)	(4,922,782,177)
	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn cuối kỳ	(5,187,243,469)	(5,187,243,469)
6	PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN		
6,1	<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i>		
		<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng (*)	-	1,708,952,402
	<i>Công ty Cổ phần Du lịch Exotissimo Việt Nam</i>	-	914,904,277
	<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đường mòn Đông Dương</i>	-	351,613,812
	<i>Công ty TNHH Du lịch và Thương mại A Đông Vido Tour</i>	-	442,434,313
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	13,914,555,792	2,145,250,158
	TỔNG CỘNG	13,914,555,792	3,854,202,560
	<i>Trong đó:</i>		
	<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	-	-
	<i>Phải thu khác</i>	13,914,555,792	3,854,202,560
	Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
6,2	<i>Trả trước ngắn hạn cho người bán</i>		
		<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
	Trả trước ngắn hạn cho người bán		
	<i>Công ty Cổ phần Quy hoạch và Phát triển đô thị Việt Nam</i>	2,877,575,900	2,877,575,900
	<i>Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Tư vấn Bách Việt</i>	1,629,855,010	1,629,855,010
	<i>Công ty TNHH Một thành viên Hải Khánh</i>	1,284,661,400	1,284,661,400
	<i>Trả trước khác</i>	4,864,128,722	3,343,169,476
	TỔNG CỘNG	10,656,221,032	9,135,261,786
7	Phải thu về cho vay		
	<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>		
		<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	229,287,920,548	229,287,920,548
	<i>Trong đó</i>	229,287,920,548	229,287,920,548



Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

*Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan
 (Thuyết minh số 29)*

228,677,920,548

228,677,920,548

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

*Đơn vị tính: VND
 Ngày 31 tháng 12 năm
 2015*

Ngày 31 tháng 3 năm 2016

Lãi vay phải thu (*)	85,766,599,018	59,205,033,107
Chi phí chi trả hộ bên liên quan	-	2,468,734,716
Phải thu khác	430,552,908	197,550,421
TỔNG CỘNG	86,197,151,926	66,221,318,244
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>5,246,095,323</i>	<i>4,547,550,421</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>80,951,056,602</i>	<i>61,673,767,823</i>

đầu tư, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết, Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp - công ty liên kết, Công ty Cổ phần Hồng Hải - đơn vị nhận vốn đầu tư vay tín chấp theo các

9 HÀNG TỒN KHO

*Đơn vị tính: VND
 Ngày 31 tháng 12 năm
 2015*

Ngày 31 tháng 3 năm 2016

Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	5,164,358,369	4,860,278,123
Công cụ, dụng cụ	5,449,977,437	4,789,781,548
TỔNG CỘNG	10,614,335,806	9,650,059,671

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

*Đơn vị tính: VND
 Ngày 31 tháng 12 năm
 2015*

Ngày 31 tháng 3 năm 2016

Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	39,900,001	117,099,456
Chi phí sửa chữa tài sản	95,156,250	661,207,203
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1,286,366,373	269,758,643
	1,421,422,624	1,048,065,302
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2,494,232,242	1,977,153,328
Chi phí sửa chữa tài sản	3,833,156,694	619,343,113
Chi phí trả trước dài hạn khác	126,298,179	283,394,083
	6,453,687,115	2,879,890,524
TỔNG CỘNG	7,875,109,739	3,927,955,826

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2016

11. Tài sản cố 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:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	117,273,737,290	48,982,330,696	14,138,360,282	6,494,212,428	186,888,640,696
- Mua trong năm	-	168,083,000	-	-	168,083,000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	8,471,271,642	-	-	-	8,471,271,642
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2016	125,745,008,932	49,150,413,696	14,138,360,282	6,494,212,428	195,527,995,338
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	49,524,793,921	21,512,996,739	12,386,495,048	2,178,239,377	85,602,525,085
- Khấu hao trong năm	1,751,311,678	611,313,620	665,825,754	186,526,902	3,214,977,954
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2016	51,276,105,599	22,124,310,359	13,052,320,802	2,364,766,279	88,817,503,039
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	67,748,943,369	27,469,333,957	1,751,865,234	4,315,973,051	101,286,115,611
Ngày 31 tháng 3 năm 2016	74,468,903,333	27,026,103,337	1,086,039,480	4,129,446,149	106,710,492,299

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2016

12. Tài sản cố 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:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	301,589,683,022	3,741,716,654	95,691,587	305,427,091,263
Tăng trong năm	-	-	-	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2016	301,589,683,022	3,741,716,654	95,691,587	305,427,091,263
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	46,998,623,076	1,783,909,419	95,691,587	48,878,224,082
Khấu hao trong năm	2,027,946,878	864,456	-	2,028,811,334
Ngày 31 tháng 3 năm 2016	49,026,569,954	1,784,773,875	95,691,587	50,907,035,416
Giá trị còn lại:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	254,591,059,946	1,957,807,235	(0)	256,548,867,181
Ngày 31 tháng 3 năm 2016	252,563,113,068	1,956,942,779	(0)	254,520,055,847

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.

01/16
CC
CC
ĐỘN
INT

01/16
CC
CC
ĐỘN
INT
TR

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VNĐ

Ngày 31 tháng 12

Ngày 31 tháng 3 năm 2016 năm 2015

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	62,089,102,649	32.215.745.746
TỔNG CỘNG	62,089,102,649	32.215.745.746

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 3 năm 2016 bao gồm chi phí xây dựng và lắp đặt phần hoàn thiện của các công trình trên đất của khu biệt thự để bán trong Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River của Công ty TNHH Hai Dung.

13.2 Xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VNĐ

Ngày 31 tháng 12

Ngày 31 tháng 3 năm 2016 năm 2015

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River (*)	357,954,284,223	365,486,598,173
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	1,036,935,000	1,036,935,000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1,392,222,562	207,619,463
TỔNG CỘNG	360,383,441,785	366,731,152,636

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VNĐ

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	134,930,134,599	89,691,208,885	224,621,343,485
- Tăng/(giảm) trong năm	-	-	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2016	134,930,134,599	89,691,208,885	224,621,343,485
Phân bổ lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	82,082,498,548	89,691,208,885	171,773,707,433
- Phân bổ trong năm	3,373,253,365	-	3,373,253,365
Ngày 31 tháng 3 năm 2016	85,455,751,913	89,691,208,885	175,146,960,798
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	52,847,636,051	0	52,847,636,052
Ngày 31 tháng 3 năm 2016	49,474,382,686	0	49,474,382,687



2015

NG
PH
GS
IV

UNC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả ngắn hạn cho người bán	7,952,363,309	7,952,363,309	4,886,900,953	4,886,900,953
Lãi vay phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	-	939,542,389	939,542,389
TỔNG CỘNG	7,952,363,309	7,952,363,309	5,826,443,342	5,826,443,342

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Thuế giá trị gia tăng	1,888,767,019	1,592,256,872
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	1,421,201,092	276,864,920
Thuế thu nhập cá nhân	231,684,861	510,185,915
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	319,638,246	91,579,638
TỔNG CỘNG	3,861,291,218	2,470,887,345

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Lãi vay phải trả	35,264,894,336	28,288,227,670
Trong đó:		
Lãi vay phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	24,150,323,557	23,988,076,980
Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác	11,114,570,779	4,300,150,690
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	2,600,076,756	2,600,076,756
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	146,241,521	1,869,153,454
Chi phí phải trả khác	6,270,792,698	2,762,869,426
TỔNG CỘNG	44,282,005,311	35,520,327,306

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải trả theo các biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán biệt thự (*)	26,000,000,000	26,000,000,000
- Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Cường Việt	6,000,000,000	6,000,000,000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Vietsense	6,000,000,000	6,000,000,000
- Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	3,000,000,000	3,000,000,000
- Khách hàng cá nhân	6,000,000,000	6,000,000,000
- Khách hàng cá nhân	5,000,000,000	5,000,000,000
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2,089,468,915	2,982,591,866
Bảo hiểm xã hội	196,859,915	196,859,915
Quỹ từ thiện	-	-
Phải trả Ana Mandara Dalat chi phí thanh toán hộ	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	3,123,307,280	3,123,307,280
TỔNG CỘNG	31,409,636,110	32,302,759,061
Trong đó:		
Phải trả khác	28,597,916,111	28,309,306,259
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2,811,719,999	3,000,000,000

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

19.
T
A
I
D
N
E

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
	Giá trị	Giá trị
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả	1,511,277,699	1,813,533,239
Vay các bên liên quan khác (Thuyết minh số 29)	54,381,767,987	
	55,893,045,686	56,195,301,226
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng	1,541,172,505	1,511,281,755
Vay đối tượng khác	6,000,000,000	6,000,000,000
Vay các bên liên quan (thuyết minh số 29)	17,000,000,000	17,000,000,000
Trái phiếu phát hành (*)	228,551,851,853	228,551,851,853
	253,093,024,358	253,063,133,608
TỔNG CỘNG	308,986,070,044	309,258,434,834

020

ĐNC

PH

SSA

VAI

NG

17-

Y

v

ULI

IAI

IP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng nguồn vốn
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng cộng		
Năm trước (Trình bày lại)							
Số đầu năm	905,000,000,000	24,455,000,000	269,596,844	(89,941,073,192)	839,783,523,652	159,301,064,118	999,084,587,770
- Chia cổ tức cho cổ đông thiếu số	-	-	-	-	-	(21,723,151,602)	(21,723,151,602)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	5,611,761,376	5,611,761,376	16,686,281,598	22,298,042,974
Số cuối năm	905,000,000,000	24,455,000,000	269,596,844	-84,329,311,816	845,395,285,028	154,264,194,114	999,659,479,142
Năm nay							
Số đầu năm	905,000,000,000	24,455,000,000	269,596,844	(211,984,108,540)	717,740,488,304	141,432,951,454	859,173,439,758
- Chia cổ tức cho cổ đông thiếu số	-	-	-	-	-	(3,880,000,000)	(14,061,128,657)
- Lỗi thuần trong năm	-	-	-	420,012,450	420,012,450	7,786,506,911	8,206,519,361
Số cuối năm	905,000,000,000	24,455,000,000	269,596,844	(211,564,096,090)	718,160,500,754	145,339,458,364	863,499,959,118

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

21.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông sáng lập	256.837.980.000	256.837.980.000	-	256.837.980.000	256.837.980.000	-
Vốn góp của cổ đông khác	648.162.020.000	648.162.020.000	-	648.162.020.000	648.162.020.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
TỔNG CỘNG	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	929.455.000.000	-

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000

21.4 Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Số lượng cổ phiếu duyệt	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ				
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu (2015: 10.000 đồng/cổ phiếu).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

23. Doanh thu

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 3 năm 2015
Tổng doanh thu	59,263,554,765	66,956,726,592
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	59,263,554,765	66,956,726,592
Các khoản giảm trừ doanh thu	(24,671,342)	(18,637,045)
Hàng bán trả lại (*)	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(24,671,342)	(18,637,045)
Doanh thu thuần	59,238,883,423	66,938,089,547
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng hóa và dịch vụ	59,238,883,423	66,938,089,547

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 3 năm 2015
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,850,997,678	(7,495,672,200)
Lãi chênh lệch tỷ giá	32,008,102	
TỔNG CỘNG	4,883,005,780	(7,495,672,200)

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 3 năm 2015
Giá vốn của hàng hóa và cung cấp dịch vụ	24,664,490,003	(26,336,069,990)
TỔNG CỘNG	24,664,490,003	(26,336,069,990)

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 3 năm 2015
Lãi tiền vay	7,564,882,497	(7,495,672,200)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	49,076,703	
Chi phí tài chính khác	182,566,554	
TỔNG CỘNG	7,796,525,754	(7,495,672,200)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

26. chi phí BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ quản lý doanh nghiệp

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 3 năm 2015
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ quản lý	-	2,260,301,799
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	1,084,768,745	3,205,862,724
Chi phí nhân công	4,137,202,936	1,162,211,970
Chi phí khác	2,272,928,481	30,120,165
	7,494,900,162	6,658,496,658
trong năm		0
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm (*)	3,373,253,365	5,615,533,587
Chi phí nhân công	2,616,906,014	4,999,497,285
Chi phí khấu hao	4,353,861,264	70,396,368
Phí phục vụ chia cho nhân viên	6,498,549	2,417,202,656
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,103,454,179	4,808,393,085
Chi phí khác	3,430,465,942	249,243,033
	14,884,439,313	18,160,266,014
TỔNG CỘNG	22,379,339,475	24,818,762,672

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 3 năm 2015
Chi phí nguyên vật liệu	22,734,433,488	8,415,214,392
Chi phí nhân công	8,051,995,189	15,041,009,222
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế	8,617,042,653	10,820,076,762
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,439,030,848	18,375,643,950
Chi phí khác	3,201,327,300	7,665,024,731
TỔNG CỘNG	47,043,829,478	60,316,969,057

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2016

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)					
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	210,163,920,548	210,963,920,548	
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	17,758,000,000	16,546,000,000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	1,136,000,000	1,136,000,000	
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng thành viên Hội đồng	Cho bên liên quan vay	230,000,000	121,000,000	
			229,287,920,548	228.766.920.548	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)					
Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	71,508,066,878	53.621.794.330	
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	6,431,010,423	5.091.815.030	
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2,468,734,720	2.468.734.720	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	543,244,580	439.382.580	
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chủ đầu	Lãi vay phải thu	-	52.041.163	
			80,951,056,602	61.673.767.823	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)					
Sustainable Luxury Ltd		Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	0	939.542.389
				0	939.542.389
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)					
Ông Lê Xuân Hải		Chủ tịch HĐQT của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên HĐQT của Công ty TNHH Hai Dung	Lãi vay phải trả	16,136,968,541	13.847.466.101
Bà Vũ Hồng Dung		Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	6,075,568,577	2.167.943.008

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lãi vay phải trả	162,246,577	162.246.577
Bà Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lãi vay phải trả	44,854,838	24.504.032
			24,150,323,557	18.283.298.607

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

Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên HĐQT của Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	32,117,470,426	18.919.844.722
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	18,745,844,722	32.117.470.426
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghê Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho Tập đoàn vay	3,518,452,839	6.450.000.000
			54,381,767,987	57.487.315.148

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

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay	3,000,000,000	3.000.000.000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay	14,000,000,000	10.500.000.000
			17,000,000,000	13.500.000.000



Ngô Thị Thanh Hải

Người lập



Ngô Thị Thanh Hải

Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú

Phó Tổng Giám đốc