

**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 RIÊNG**

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

**Quý IV năm 2015**



---

*Hà Nội, tháng 01 năm 2016*

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>338.518.821.184</b>	<b>415.148.502.816</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.837.572.674</b>	<b>2.252.335.776</b>
111	1. Tiền		237.572.674	1.352.335.776
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.600.000.000	900.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>667.000.000</b>	<b>23.744.598.364</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	667.000.000	23.744.598.364
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>334.858.016.273</b>	<b>388.136.220.974</b>
135	1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.1	309.054.234.525	300.292.234.525
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	7	134.289.436.936	87.843.986.449
137	3. Dự phòng phải thu khó đòi	8	(108.485.655.188)	-
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.156.232.237</b>	<b>1.015.347.702</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.123.508.077	982.623.542
155	2. Tài sản ngắn hạn khác		32.724.160	32.724.160
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>616.488.919.623</b>	<b>820.641.805.152</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>209.585.578.878</b>	<b>209.585.578.878</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.2	209.585.578.878	209.585.578.878
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		-	-
222	Nguyên giá		437.206.400	437.206.400
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(437.206.400)	(437.206.400)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		95.691.587	95.691.587
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(95.691.587)	(95.691.587)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5.2</b>	<b>406.903.340.745</b>	<b>611.056.226.274</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		509.194.690.000	509.194.690.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		104.991.535.100	104.991.535.100
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		20.360.000.000	20.360.000.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(227.642.884.355)	(23.489.998.826)
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>955.007.740.807</b>	<b>1.235.790.307.968</b>

11/11/2015  
 NINH VAN BAY  
 NH  
 11/11

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>233.913.870.758</b>	<b>233.595.048.683</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.362.018.905</b>	<b>5.767.270.905</b>
313	1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		6.842.907	6.842.905
314	2. Phải trả người lao động		33.459.998	302.400.000
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	9	5.321.716.000	5.458.028.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>228.551.851.853</b>	<b>227.827.777.778</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	10	228.551.851.853	227.827.777.778
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>11</b>	<b>721.093.870.049</b>	<b>1.002.195.259.285</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>11</b>	<b>721.093.870.049</b>	<b>1.002.195.259.285</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		905.000.000.000	905.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		905.000.000.000	905.000.000.000
411a				
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(208.361.129.951)	72.740.259.285
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		72.740.259.285	37.559.619.168
421b	- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(281.101.389.236)	35.180.640.117
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>955.007.740.807</b>	<b>1.235.790.307.968</b>



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 1 năm 2016

19  
G  
PH  
SÁ  
V  
R  
UN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
Quý 4 và kết thúc năm tài chính 2015

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý		Lũy kế năm	
			Quý 4 năm 2015	Quý 4 năm 2014	Năm 2015	Năm 2014
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				-	-
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu				-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				-	-
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ				-	-
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ				-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	12	15.995.278.515	15.649.176.483	66.867.025.649	63.110.229.428
22	7. Chi phí tài chính	13	(130.888.155.126)	(14.996.444.379)	(232.870.355.354)	(19.183.842.063)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(7.053.333.333)	(3.756.666.667)	(27.983.333.333)	(3.756.666.667)
25	9. Chi phí bán hàng				-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(110.304.992.333)	(2.361.365.388)	(115.098.059.531)	(8.745.747.248)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(225.197.868.944)	(1.708.633.284)	(281.101.389.236)	35.180.640.117
31	12. Thu nhập khác				-	-
32	13. Chi phí khác				-	-
40	14. Lợi nhuận khác				-	-
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(225.197.868.944)	(1.708.633.284)	(281.101.389.236)	35.180.640.117
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành				-	-
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(225.197.868.944)	(1.708.633.284)	(281.101.389.236)	35.180.640.117
61	19. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ				-	-
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát				-	-
70	21. (Lỗ)/lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu				-	-
71	22. (Lỗ)/lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu				-	-

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
PHÓ Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016

1101 N H P 3 1411

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế		(281.101.389.236)	35.180.640.117
	Điều chỉnh cho các khoản:			
03	Các khoản dự phòng	8,13	312.638.540.717	15.414.195.969
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	12	(66.867.025.649)	(63.110.229.428)
06	Chi phí lãi vay	13	27.983.333.333	3.756.666.667
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(7.346.540.835)	(8.758.726.675)
09	Tăng các khoản phải thu		5.055.521.203	155.325.595
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(405.252.000)	583.765.334
12	Giảm chi phí trả trước dài hạn		724.074.075	(2.172.222.222)
14	Tiền lãi vay đã trả		(27.983.333.333)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(219.487.213)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(29.955.530.890)	(10.411.345.181)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay		(31.629.000.000)	(271.915.083.187)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		45.944.598.364	25.994.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.225.169.424	22.994.692.183
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		29.540.767.788	(222.926.391.004)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.200.000.000	230.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.200.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	230.000.000.000
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(414.763.102)	(3.337.736.185)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.252.335.776	5.590.071.961
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.837.572.674	2.252.335.776

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016

1-C  
Y  
N  
JULY  
BAY  
-TP

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 121/10 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Hai Dung là kinh doanh bất động sản, đầu tư khu du lịch sinh thái và kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng và dịch vụ ăn uống.

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

▶ ***Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải***

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng cần lập và công bố báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác 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);



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau.

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

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

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ 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 giữa niên độ kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 19.

### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Thiết bị văn phòng 3 - 7 năm

**3.7 Chi phí đi vay**

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

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

01/12/2015  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
DU LỊCH NINH VÂN BAY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**3.8 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*Các khoản đầu tư khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;

20  
ĐNC  
ĐP  
NGS  
IHV  
RUT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

- ▶ 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 theo nguyên tắc sau:

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

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

**3.11 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.12 Ghi nhận doanh thu**

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.13 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

519  
B T  
H A I  
A N D  
A N E  
IG - 1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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 riêng giữa niên độ.

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

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

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:

**3.13 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

47-C  
Y  
V  
U LỊCH  
IAY  
P.HT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam có kỳ hạn dưới 3 tháng, với mức lãi suất 4,5%/năm.

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Giá gốc và giá trị ghi sổ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	667.000.000	23.744.598.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>667.000.000</b>	<b>23.744.598.364</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	667.000.000	23.744.598.364

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam kỳ hạn 6 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 10.2).

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	509.194.690.000	509.194.690.000
Đầu tư vào công ty liên kết	104.991.535.100	104.991.535.100
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	20.360.000.000	20.360.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(227.642.884.355)	(23.489.998.826)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>406.903.340.745</b>	<b>611.056.226.274</b>



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

B09a-DN

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.2.1 Đầu tư vào công ty con

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Hai Dung (*)		90	204.742.800.000	(204.742.800.000)	-	90	204.742.800.000	(8.818.989.440)
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải (**)	4.590.000	51	304.451.890.000		4.590.000	51	304.451.890.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>509.194.690.000</b>	<b>(204.742. 800.000)</b>			<b>509.194.690.000</b>	<b>(8.818.989.440)</b>

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

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

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

5.2.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VNĐ

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (*)	-	40,21	63.930.000.000	(589.641.817	-	40,21	63.930.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (**)	1.023.978	29,15	41.061.535.100	(17.123.199.069)	1.023.978	29,15	41.061.535.100	(14.406.548.094)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>104.991.535.100</b>	<b>(17.712.840.886)</b>			<b>104.991.535.100</b>	<b>(14.406.548.094)</b>

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

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

(\*\*) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0304993374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2007, với số vốn điều lệ là 35.125.000.000 đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt có trụ sở đặt tại số 121/10 Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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

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

B09a-DN

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.2.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VNĐ

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	183.600	12	18.360.000.000	(3.922.782.177)	183.600	12,24	18.360.000.000	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (**)	-	10	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	10	1.000.000.000	
Công ty Cổ phần EMG (***)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>20.360.000.000</b>	<b>(5.187.243.469)</b>			<b>20.360.000.000</b>	<b>(264.461.292)</b>

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



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

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

(\*) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tổng vốn góp tại công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú mà Công ty sở hữu là 12,24% với trị giá 18.360.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tổng vốn góp tại công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay mà Công ty sở hữu là 10% với trị giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

(\*\*\*) Công ty Cổ phần EMG là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011, với số vốn điều lệ là 7 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là dịch vụ quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng, kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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

**5.2.4 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn đầu năm	23.489.998.826	
Trích lập dự phòng trong năm	204.152.885.529	23.489.998.826
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn cuối năm</b>	<b>227.642.884.355</b>	<b>23.489.998.826</b>



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

**6. PHAI THU VỀ CHO VAY**

**6.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn	309.054.234.525	300.292.234.525
	<b><u>309.054.234.525</u></b>	<b><u>300.292.234.525</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 17)</i>	309.054.234.525	300.292.234.525

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

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

**6.2 Phải thu về cho vay dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cho vay dài hạn	209.585.578.878	209.585.578.878
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>209.585.578.878</u></b>	<b><u>209.585.578.878</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 17)</i>	209.585.578.878	209.585.578.878

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

- ▶ Khoản cho Công ty Cổ phần TNHH Hai Dung - công ty con của Công ty - vay tín chấp theo hợp đồng số 09/2014/NVB-HD ngày 13 tháng 11 năm 2014 với tổng số tiền là 209.585.578.878 đồng Việt Nam có lãi suất 12% và theo hợp đồng số 06A/2013/NVB-HD ngày 8 tháng 7 năm 2013 với số tiền là 1.000.000.000 đồng Việt Nam có lãi suất 8%. Thời gian đáo hạn của các hợp đồng 09/2014/NVB-HD và 06A/2013/NVB-HD lần lượt vào ngày 13 tháng 11 năm 2017.



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

**7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi vay	131.632.422.219	80.836.971.732
Phải thu chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay	-	4.350.000.000
Chi phí trả hộ	2.657.014.717	2.657.014.717
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>134.289.436.936</b>	<b>87.843.986.449</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu khác</i>	-	4.350.000.000
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 17)</i>	134.289.436.936	83.493.986.449

**8. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng trong năm	108.485.655.188	-
<b>Dự phòng phải thu khó đòi cuối năm</b>	<b>108.485.655.188</b>	<b>-</b>

Dự phòng phải thu khó đòi trích lập trong năm là số dự phòng lập cho các khoản cho vay và lãi vay phải thu Công ty TNHH Hai Dung với tổng số tiền tương ứng là 290,3 tỷ Việt Nam đồng và 53,1 tỷ Việt Nam đồng. Theo Quyết định số 08/2015/QĐ-HĐQT ngày 9 tháng 12 năm 2015, Hội đồng quản trị Công ty ước tính giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu này là 235 tỷ Việt Nam đồng.

**9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	3.705.534.246	3.756.666.667
Chi phí dịch vụ	1.253.700.000	1.172.000.000
Chi phí phải trả khác	362.481.754	529.361.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.321.716.000</b>	<b>5.458.028.000</b>



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

**10. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 17)	-	-	1.200.000.000	(1.200.000.000)	-	-
	-	-	1.200.000.000	(1.200.000.000)	-	-
Vay dài hạn						
Trái phiếu phát hành (*)	227.827.777.778	227.827.777.778	724.074.075	- 228.551.851.853	228.551.851.853	
	227.827.777.778	227.827.777.778	724.074.075	- 228.551.851.853	228.551.851.853	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>227.827.777.778</b>	<b>227.827.777.778</b>	<b>1.924.074.075</b>	<b>(1.200.000.000)</b>	<b>228.551.851.853</b>	<b>228.551.851.853</b>

*Đơn vị tính: VNĐ*

	Số đầu năm (Trình bày lại)	Số cuối năm
Trái phiếu phát hành – nợ gốc (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.172.222.222)	(1.448.148.147)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>227.827.777.778</b>	<b>228.551.851.853</b>

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

Nhà đầu tư	Số cuối năm (VNĐ)	Kỳ hạn trái phiếu và kỳ hạn trả lãi	Lãi suất
			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
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	230.000.000.000	3 năm kể từ ngày phát hành, lãi trả theo kỳ 6 tháng	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>230.000.000.000</b>		

**11. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

*Đơn vị tính: VNĐ*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
Số dư đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	37.559.619.168	967.014.619.168
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	35.180.640.117	35.180.640.117
Số dư cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	72.740.259.285	1.002.195.259.285
<b>Năm nay</b>				
Số dư đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	72.740.259.285	1.002.195.259.285
- Lỗ trong kỳ	-	-	(281.101.389.236)	(281.101.389.236)
Số dư cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(208.361.129.951)	721.093.870.049

2015  
ĐƠN  
;Ổ F  
ỘNG  
INH  
A T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông sáng lập	256.837.980.000	256.837.980.000	-	256.837.980.000	256.837.980.000	-
Vốn góp của cổ đông khác	573.162.020.000	573.162.020.000	-	648.162.020.000	648.162.020.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	99.455.000.000	99.455.000.000	-	24.455.000.000	24.455.000.000	-
	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>		<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	

**11.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000

**11.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VNĐ	Số lượng	Giá trị VNĐ
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 (2014: 10.000 đồng/cổ phiếu)

**12. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VNĐ

	Quý 4 năm 2015	Quý 4 năm 2014
Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - công ty con của Công ty	1.020.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.975.278.515	15.649.176.483
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.995.278.515</b>	<b>15.649.176.483</b>

**13. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VNĐ

194  
 3 T  
 HÃ  
 SÃ  
 VÃ  
 RUNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 5.2.4)	123.651.651.361	
Chi phí lãi vay	7.053.333.333	3.756.666.667
Chi phí tài chính khác	183.170.432	11.239.777.712
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>130.888.155.126</b>	<b>14.996.444.379</b>

14. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Đơn vị tính: VNĐ Năm trước (Trình bày lại)
Chi phí nhân công	5.118.348.000	3,190,877,912
Dự phòng phải thu khó đòi	108.485.655.188	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.494.056.343	1,400,110,000
Chi phí khác	-	116,205,033
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.098.059.531</b>	<b>4.707.192.945</b>

15. CHI PHÍ QUAN LÝ DOANH NGHIỆP

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lương	1.456.496.000	1.727.032.000
Dự phòng phải thu khó đòi	108,642,855,188	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.435.431	59.662.919
Chi phí khác	147.205.715	574.670.469
<b>TOTAL</b>	<b>110.304.992.333</b>	<b>2.361.365.388</b>

16. Giải trình về chênh lệch lợi nhuận giữa quý 4 năm 2015 và quý 4 năm 2014:

Quý 4 năm 2015 công ty mẹ đã trích lập Dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản cho vay và lãi vay phải thu Công ty TNHH Hai Dung với tổng số tiền tương ứng là 290,3 tỷ Việt Nam đồng và 53,1 tỷ Việt Nam đồng, ghi giảm lợi thế thương mại của công ty Hai Dung 44,098 tỷ đồng Theo Quyết định số 08/2015/QĐ-HĐQT ngày 9 tháng 12 năm 2015, ước tính giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu này là 235 tỷ Việt Nam đồng, đây chính là nguyên nhân chính dẫn đến lợi nhuận kỳ này chênh lệch lớn so với cùng kỳ năm trước.

17. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Đơn vị tính: VNĐ Năm trước
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho công ty con vay	8.960.000.000	239.935.484.821
		Lãi vay phát sinh trong kỳ	31.488.782.542	11.596.798.050
		Thu hồi gốc vay	-	3.000.000.000

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

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức được chia từ công ty con	14,938,871,343	22.609.810.851
		Vay từ công ty con	-	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	602.000.000	4.070.000.000
		Lãi vay phát sinh trong kỳ	1.339.563.616	18.494.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	2.796.441.879
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phát sinh trong kỳ	81.200.000	118.955.617
		Cho bên liên quan vay	-	165.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay	1.000.000.000	4.000.000.000
		Lãi vay phát sinh trong kỳ	31.488.782.542	4.500.000.000
		Thu hồi gốc vay	1.800.000.000	25.603.341.698

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

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

*Đơn vị tính: VNĐ*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)</i></b>				
Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	210.163.920.548	210.963.920.548
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	1.015.000.000	1.015.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	17.148.000.000	16.546.000.000
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho công ty con vay	80.727.313.977	71.767.313.977
			<b><u>309.054.234.525</u></b>	<b><u>300.292.234.525</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 6.2)</i></b>				
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho công ty con vay	209.585.578.878	209.585.578.878
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	-	-
			<b><u>209.585.578.878</u></b>	<b><u>209.585.578.878</u></b>



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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Lãi vay phải thu	53.172.762.333	21.683.979.791
		Chi phí trả hộ	188.280.001	188.280.001
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	71.508.066.878	53.621.794.330
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	520.582.580	439.382.581
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	775.674.304	775.674.304
		Thuế văn phòng	228.784.675	228.784.675
		Trang thiết bị văn phòng	492.248.706	492.248.706
		Khoản phải thu chuyển từ công ty Thuận An	254.016.031	254.016.031
		Chi phí khác	718.011.000	718.011.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	6.431.010.428	5.091.815.030
			<b>134.289.436.936</b>	<b>83.493.986.449</b>

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016