

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



EY

Building a better
working world

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 52



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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh số

Ngày

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
0102051941	Ngày 17 tháng 6 năm 2016
0102051941	Ngày 7 tháng 10 năm 2016

Hoạt động chính trong năm theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty là:

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch
Bà Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch
Ông Hoàng Anh Dũng	Ủy viên
Ông Vũ Ngọc Tú	Ủy viên
Ông Đỗ Ngọc Quỳnh	Ủy viên
Ông Hồ Anh Ngọc	Ủy viên
Ông Richard Vincent Daguise	Ủy viên
Ông Nguyễn Xuân Minh	Ủy viên
Ông John Joshep Ramos	Ủy viên

81181
CÔNG
TY
NST &
VIỆT
CHI N
HÀ
V KIẾT

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phạm Đức Long	Trưởng ban
Ông Nguyễn Xuân Thường	Thành viên
Ông Bernardi Djumiril	Thành viên

Từ nhiệm ngày 10 tháng 2 năm 2017

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hoàng Anh Dũng. Ông Vũ Ngọc Tú được ông Hoàng Anh Dũng ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo Giấy ủy quyền số 01/2016/GUQ-NVB ngày 19 tháng 4 năm 2016.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

02-0
TY
HH
YQ
NAI
HAI
NỘI
1-1

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60861236/18490898-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 25 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có khoản trái phiếu phát hành với số dư nợ gốc là 230 tỷ VND sẽ đến hạn thanh toán trong tháng 11 năm 2017. Bên cạnh đó, vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, lỗ lũy kế của Tập đoàn là 209,5 tỷ VND. Cũng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, tổng số dư nợ ngắn hạn của Tập đoàn là 396,5 tỷ VND đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao của Tập đoàn với số tiền là 382,3 tỷ VND. Các thông tin này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Tập đoàn. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Phùng Mạnh Phú
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		367.963.870.186	348.483.080.863
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.573.253.577	11.368.089.068
111	1. Tiền		4.773.253.577	9.768.089.068
112	2. Các khoản tương đương tiền		800.000.000	1.600.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		218.000.000	667.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	218.000.000	667.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		346.191.362.032	322.964.362.669
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	3.384.586.605	3.854.202.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	5.100.276.104	9.135.261.786
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	230.079.920.548	228.677.920.548
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	107.626.578.775	81.296.977.775
140	IV. Hàng tồn kho	9	10.383.571.327	10.046.667.259
141	1. Hàng tồn kho		10.383.571.327	10.046.667.259
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.597.683.250	3.436.961.867
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.158.516.548	696.007.967
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.439.166.702	2.693.229.740
155	3. Tài sản ngắn hạn khác		-	47.724.160
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		951.237.427.685	963.302.094.090
220	I. Tài sản cố định		366.618.985.856	366.555.409.484
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	118.185.364.011	110.006.542.303
222	Nguyên giá		214.898.175.670	195.858.222.436
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(96.712.811.659)	(85.851.680.133)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	248.433.621.845	256.548.867.181
228	Nguyên giá		305.427.091.263	305.427.091.263
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(56.993.469.418)	(48.878.224.082)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		426.374.443.675	421.045.908.128
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	62.089.102.649	62.089.102.649
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	364.285.341.026	358.956.805.479
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	110.782.992.256	115.512.171.013
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		96.634.112.292	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		(9.735.009.356)	(5.187.243.469)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		47.461.005.898	60.188.605.465
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	8.106.383.306	7.294.169.414
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	46.800.000
269	3. Lợi thế thương mại	14	39.354.622.592	52.847.636.051
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.319.201.297.871	1.311.785.174.953



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		451.791.982.529	452.611.735.196
310	I. Nợ ngắn hạn		396.598.396.080	143.327.447.789
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	10.275.292.624	6.802.145.951
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		14.273.261.861	7.869.996.385
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.146.849.081	2.470.887.345
314	4. Phải trả người lao động		1.240.222.588	1.404.792.275
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	33.797.517.510	35.520.327.306
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	29.650.035.154	31.309.306.259
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	303.007.693.916	56.195.301.226
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	2.207.523.346	1.754.691.042
330	II. Nợ dài hạn		55.193.586.449	309.284.287.407
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	2.050.000.000	253.063.133.608
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	53.143.586.449	56.221.153.799
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		867.409.315.342	859.173.439.757
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	867.409.315.342	859.173.439.757
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		(209.572.070.465)	(211.984.108.541)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(211.984.108.541)	(84.329.311.816)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ) năm nay		2.412.038.076	(127.654.796.725)
429	5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát		147.256.788.963	141.432.951.454
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.319.201.297.871	1.311.785.174.953



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	190.831.267.088	189.075.871.106
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(63.600.019)	(92.999.012.858)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	190.767.667.069	96.076.858.248
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(99.374.199.806)	(70.086.540.427)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		91.393.467.263	25.990.317.821
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	26.075.383.303	20.796.522.100
22	7. Chi phí tài chính	25	(34.801.715.986)	(43.811.681.617)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(29.230.834.070)	(37.730.582.991)
24	8. Phần lỗ từ công ty liên kết	5.2.1	(181.412.870)	(2.560.815.122)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(21.394.874.064)	(21.365.843.343)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(60.460.826.239)	(102.619.763.257)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		630.021.407	(123.571.263.418)
31	12. Thu nhập khác	27	20.758.529.088	606.497.396
32	13. Chi phí khác	27	(5.756.534.639)	(14.938.392)
40	14. Lợi nhuận khác	27	15.001.994.449	591.559.004
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		15.632.015.856	(122.979.704.414)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(3.123.707.621)	(3.625.817.422)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.1	3.077.567.350	180.611.108
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		15.585.875.585	(126.424.910.728)
61	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ	21.1	2.412.038.076	(127.654.796.725)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	21.1	13.173.837.509	1.229.885.997
70	21. Lãi/(lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu	31	27	(1.411)
71	22. Lãi/(lỗ) suy giảm trên mỗi cổ phiếu	31	24	(1.276)



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		15.632.015.856	(122.979.704.414)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11,12, 14	36.142.683.126	78.307.448.617
03	Các khoản dự phòng	5.2.3	4.547.765.887	4.922.782.177
05	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		116.167.841	128.464.346
06	Lãi từ hoạt động đầu tư		(26.310.432.611)	(17.966.525.847)
07	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)		29.954.908.147	38.454.657.066
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		60.083.108.246	(19.132.878.055)
09	Giảm các khoản phải thu		3.064.291.198	69.577.849.908
10	Tăng hàng tồn kho		(336.904.068)	(22.495.617.335)
11	Tăng các khoản phải trả		6.842.400.161	15.049.816.594
12	Tăng chi phí trả trước		(2.274.722.474)	(12.782.648.247)
14	Tiền lãi vay đã trả		(28.665.884.928)	(31.917.718.196)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(3.146.864.920)	(3.006.729.859)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(934.089.471)	(1.403.810.522)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		34.631.333.744	(6.111.735.712)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(28.237.047.211)	(2.466.214.606)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		770.035.164	-
23	Tiền chi cho vay		(1.523.000.000)	(22.899.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		570.000.000	46.295.598.364
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(3.523.889.320)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		329.572.580	1.128.028.905
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(28.090.439.467)	18.534.523.343

001
 002
 003
 004
 005
 006
 007
 008
 009
 010
 011
 012
 013
 014
 015
 016
 017
 018
 019
 020
 021
 022
 023
 024
 025
 026
 027
 028
 029
 030
 031
 032
 033
 034
 035
 036
 037
 038
 039
 040
 041
 042
 043
 044
 045
 046
 047
 048
 049
 050
 051
 052
 053
 054
 055
 056
 057
 058
 059
 060
 061
 062
 063
 064
 065
 066
 067
 068
 069
 070
 071
 072
 073
 074
 075
 076
 077
 078
 079
 080
 081
 082
 083
 084
 085
 086
 087
 088
 089
 090
 091
 092
 093
 094
 095
 096
 097
 098
 099
 100

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		30.070.000.000	5.142.426.671
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(34.994.814.994)	(6.297.066.789)
37	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(7.350.000.000)	(14.061.128.657)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(12.274.814.994)	(15.215.768.775)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.733.920.717)	(2.792.981.144)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		11.368.089.068	14.117.450.830
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(60.914.774)	43.619.382
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	5.573.253.577	11.368.089.068



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập




Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ 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 theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau:

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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
0102051941	Ngày 17 tháng 6 năm 2016
0102051941	Ngày 7 tháng 10 năm 2016

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 2016, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 21.4).

Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty là:

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 392 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 395 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con, bao gồm:

▶ *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 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 Cột, 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 12 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 12 năm 2016, Công ty nắm 51% (tương đương 4.590.000 cổ phiếu) phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 51%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có khoản trái phiếu phát hành với số dư nợ gốc là 230 tỷ VND sẽ đến hạn thanh toán trong tháng 11 năm 2017. Bên cạnh đó, vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, lỗ lũy kế của Tập đoàn là 209,5 tỷ VND. Cũng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, tổng số dư nợ ngắn hạn của Tập đoàn là 396,5 tỷ VND đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao của Tập đoàn với số tiền là 382,3 tỷ VND.

Hiện tại, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã có kế hoạch tài chính để đáp ứng nhu cầu thanh toán các khoản nợ đến hạn trả của Tập đoàn.

Trên cơ sở đó, báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2.2 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") và được lập 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND").

81
CỔ
T
ST
VIỆ
HI
H
KIẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 18 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
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 - 7 năm

2-C
TY
+
VỎ
AN
ÁN
ĐI
-T-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau 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.

21-C
UNC
I
H
PHI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng 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 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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 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.

3.12 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; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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 sử dụng công trình trên đất và quyền sử dụng đất đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao đất và công trình trên đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

3.15 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 báo cáo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo 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.

3008
RN
V
CI
4/11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tập đoàn không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	278.571.900	611.798.714
Tiền gửi ngân hàng	4.324.352.136	8.914.680.345
Các khoản tương đương tiền	800.000.000	1.600.000.000
Tiền đang chuyển	170.329.541	241.610.009
TỔNG CỘNG	<u>5.573.253.577</u>	<u>11.368.089.068</u>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam có kỳ hạn một tháng, với mức lãi suất từ 4,6 đến 5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	667.000.000	667.000.000	218.000.000	218.000.000
TỔNG CỘNG	667.000.000	667.000.000	218.000.000	218.000.000

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm:

- ▶ Khoản tiền gửi dự phòng thanh toán lãi và gốc Trái phiếu khi đến hạn với số tiền là 103 triệu VND (xem Thuyết minh số 19.1.1).

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

Theo thông báo số 471/2016/TB-TCBS ngày 11 tháng 5 năm 2016 và thông báo số 1151/2016/TB-TCBS ngày 10 tháng 11 năm 2016 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam về việc thanh toán liên quan đến trái phiếu do Công ty phát hành ngày 11/11/2014 cho kỳ tính lãi từ ngày 11/11/2015 đến ngày 11/11/2016, Công ty bị phạt chậm dự phòng cho kỳ tính lãi nói trên với tổng số tiền là 1,6 tỷ đồng (Thuyết minh số 27).

- ▶ Khoản tiền gửi với số tiền là 115 triệu VND có kỳ hạn 1 năm với lãi suất 5,7%/năm tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam chi nhánh Nha Trang.

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	96.634.112.292	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	(9.735.009.356)	(5.187.243.469)
TỔNG CỘNG	110.782.992.256	115.512.171.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (i)		40,21		40,21
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (ii)	1.023.978	29,15	1.023.978	29,15

(i) Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty sở hữu 40,21% phần vốn sở hữu trong công ty liên kết này.

(ii) Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Danh Việt

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 121/10 đường Hồng Hà, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty sở hữu 1.023.978 cổ phần (tương ứng 29,15% phần vốn sở hữu) trong công ty liên kết này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp</i>	<i>Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Danh Việt</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá đầu tư:			
Số đầu năm	63.930.000.000	41.061.535.100	104.991.535.100
Tăng giá trị đầu tư	-	-	-
Số cuối năm	<u>63.930.000.000</u>	<u>41.061.535.100</u>	<u>104.991.535.100</u>
Phản lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(653.342.699)	(7.522.667.239)	(8.176.009.938)
Phản lỗ từ công ty liên kết	(62.289.682)	(119.123.188)	(181.412.870)
Số cuối năm	<u>(715.632.381)</u>	<u>(7.641.790.427)</u>	<u>(8.357.422.808)</u>
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	<u>63.276.657.301</u>	<u>33.538.867.861</u>	<u>96.815.525.162</u>
Số cuối năm	<u>63.214.367.619</u>	<u>33.419.744.673</u>	<u>96.634.112.292</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm				
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	(i)	183.600	12,24	18.360.000.000	(8.470.548.064)	183.600	12,24	18.360.000.000	(3.922.782.177)
Công ty Cổ phần Hồng Hải	(ii)	792.776	11,74	3.523.889.320	-	792.776	11,74	3.523.889.320	-
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay	(iii)	-	10,00	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	10,00	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần EMG	(iv)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)
TỔNG CỘNG				23.883.889.320	(9.735.009.356)			23.883.889.320	(5.187.243.469)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 Đầm Vân Long, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 12 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 6, tòa nhà Khatoco 259 A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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 6, tòa nhà Khatoco 259 A Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Các khoản đầu tư dài hạn (tiếp theo)

5.2.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng đầu năm	5.187.243.469	264.461.292
Trích lập dự phòng trong năm	4.547.765.887	4.922.782.177
Dự phòng cuối năm	<u>9.735.009.356</u>	<u>5.187.243.469</u>

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Exotissimo Việt Nam	85.952.000	914.904.277
Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Á Đông Vido Tour	108.140.804	442.434.313
Một khách hàng cá nhân	442.214.197	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	2.748.279.604	2.496.863.970
TỔNG CỘNG	<u>3.384.586.605</u>	<u>3.854.202.560</u>
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-

6.2 Trả trước ngắn hạn cho người bán

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Quy hoạch và Phát triển đô thị Việt Nam	-	2.877.575.900
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Bách Việt	351.855.010	1.629.855.010
Công ty TNHH Một thành viên Hải Khánh	1.284.661.400	1.284.661.400
Công ty TNHH Lâm sản Minh Khang	436.014.637	980.014.637
Công ty Visconti Industries	549.250.000	549.250.000
Trả trước khác	2.478.495.057	1.813.904.839
TỔNG CỘNG	<u>5.100.276.104</u>	<u>9.135.261.786</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	230.079.920.548	228.677.920.548
TỔNG CỘNG	230.079.920.548	228.677.920.548

Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm các khoản phải thu sau:

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	210.163.920.548	Từ tháng 4 đến tháng 8 năm 2017	11% - 12%	Tín chấp
Công ty TNHH Sinh thái Cồn Bắp	18.671.000.000	Từ tháng 1 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017	8%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	1.015.000.000	Từ tháng 4 năm 2017 đến tháng 10 năm 2017	8%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Hồng Hải	230.000.000	21 tháng 6 năm 2017	8%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	230.079.920.548			

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải thu (*)	104.772.418.545	78.604.345.170
Chi phí chi trả hộ bên liên quan	2.501.458.876	2.468.734.716
Phải thu khác	352.701.354	223.897.889
TỔNG CỘNG	107.626.578.775	81.296.977.775

Trong đó:

Phải thu khác	385.425.514	345.921.173
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	107.241.153.261	80.951.056.602

(*) Lãi vay phải thu phát sinh từ các hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú - đơn vị nhận vốn đầu tư, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết, Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp - công ty liên kết, Công ty Cổ phần Hồng Hải - đơn vị nhận vốn đầu tư vay tín chấp theo các điều khoản được trình bày trên Thuyết minh số 7.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.980.371.369	4.646.957.241
Công cụ, dụng cụ	5.403.199.958	5.399.710.018
TỔNG CỘNG	<u>10.383.571.327</u>	<u>10.046.667.259</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.115.558.296	229.756.709
Chi phí sửa chữa tài sản	763.073.971	154.653.873
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	279.884.281	311.597.385
TỔNG CỘNG	<u>2.158.516.548</u>	<u>696.007.967</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.536.625.072	2.824.446.904
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	4.437.763.263	4.344.890.255
Chi phí trả trước dài hạn khác	131.994.971	124.832.255
TỔNG CỘNG	<u>8.106.383.306</u>	<u>7.294.169.414</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm (<i>Trình bày lại</i>)	126.243.319.030	48.982.330.696	14.138.360.282	6.494.212.428	195.858.222.436
- Mua trong năm	-	778.578.350	8.921.265.294	-	9.699.843.644
- Đầu tư XDCB hoàn thành	13.208.668.020	-	-	-	13.208.668.020
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.285.687.713)	(2.095.843.044)	(487.027.673)	(3.868.558.430)
Số cuối năm	139.451.987.050	48.475.221.333	20.963.782.532	6.007.184.755	214.898.175.670
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.938.662.340	10.398.975.928	11.264.617.196	1.387.962.456	24.990.217.920
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm (<i>Trình bày lại</i>)	49.773.948.969	20.789.425.503	12.386.495.048	2.901.810.613	85.851.680.133
- Khấu hao trong năm	7.978.122.344	4.450.605.886	1.368.463.908	737.232.193	14.534.424.331
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.285.687.713)	(1.900.577.419)	(487.027.673)	(3.673.292.805)
Số cuối năm	57.752.071.313	23.954.343.676	11.854.381.537	3.152.015.133	96.712.811.659
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	76.469.370.061	28.192.905.193	1.751.865.234	3.592.401.815	110.006.542.303
Số cuối năm	81.699.915.737	24.520.877.657	9.109.400.995	2.855.169.622	118.185.364.011
<i>Trong đó:</i>					
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 19.2)</i>	-	-	3.972.323.335	-	3.972.323.335

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất và mặt biển</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	301.589.683.022	3.741.716.654	95.691.587	305.427.091.263
Tăng trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>301.589.683.022</u>	<u>3.741.716.654</u>	<u>95.691.587</u>	<u>305.427.091.263</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	46.998.623.076	1.783.909.419	95.691.587	48.878.224.082
Khấu hao trong năm	7.723.683.884	391.561.452	-	8.115.245.336
Số cuối năm	<u>54.722.306.960</u>	<u>2.175.470.871</u>	<u>95.691.587</u>	<u>56.993.469.418</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>254.591.059.946</u>	<u>1.957.807.235</u>	<u>-</u>	<u>256.548.867.181</u>
Số cuối năm	<u>246.867.376.062</u>	<u>1.566.245.783</u>	<u>-</u>	<u>248.433.621.845</u>

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. Đối với tiền thuê mặt biển, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải đã thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Đối với tiền thuê đất, 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). Các năm sau, tiền thuê đất được trả hàng năm; và
- ▶ 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. Đối với tiền thuê mặt biển, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải đã thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Đối với tiền thuê đất, theo Quyết định số 08/QĐ-CCT của Cục thuế Khánh Hòa, diện tích tính tiền thuê đất là 164.889 m² chỉ được miễn tiền thuê đất đến ngày 16 tháng 3 năm 2015. Các năm sau, tiền thuê đất được trả hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	62.089.102.649	62.089.102.649
TỔNG CỘNG	<u>62.089.102.649</u>	<u>62.089.102.649</u>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được sử dụng để thế chấp cho những người sở hữu trái phiếu (đại diện bởi Tổ chức nhận tài sản đảm bảo là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam) để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ của Công ty đối với và liên quan đến Trái phiếu được quy định trong Hợp đồng Đặt mua Trái phiếu kèm Chứng quyền số 01-2100/HDDM-TP/NVT ngày 11 tháng 11 năm 2014 (xem Thuyết minh số 19.1.1).

13.2 Xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River (*)	362.437.560.660	357.712.251.016
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	810.845.366	207.619.463
TỔNG CỘNG	<u>364.285.341.026</u>	<u>358.956.805.479</u>

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River bao gồm các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng các công trình trên đất của khu biệt thự thuộc dự án này. Theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 47121000196 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26 tháng 3 năm 2009, Công ty TNHH Hai Dung được cấp phép đầu tư vào Dự án Xây dựng điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River với tiêu chuẩn 5 sao, nằm trên diện tích đất 55,32 hecta của xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, với tổng vốn đầu tư của dự án là 440,47 tỷ đồng Việt Nam và thời gian hoạt động là 50 năm kể từ tháng 3 năm 2009.

Chi phí xây dựng dở dang của Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River được sử dụng để thế chấp cho những người sở hữu trái phiếu (đại diện bởi Tổ chức nhận tài sản đảm bảo là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam) để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ của Công ty đối với và liên quan đến Trái phiếu được quy định trong Hợp đồng Đặt mua Trái phiếu kèm Chứng quyền số 01-2100/HDDM-TP/NVT ngày 11 tháng 11 năm 2014 (xem Thuyết minh số 19.1.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	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:			
Số đầu năm	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
Số cuối năm	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	82.082.498.548	89.691.208.885	171.773.707.433
- Phân bổ trong năm	13.493.013.459	-	13.493.013.459
Số cuối năm	95.575.512.007	89.691.208.885	185.266.720.892
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	52.847.636.051	-	52.847.636.051
Số cuối năm	39.354.622.592	-	39.354.622.592

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả đối tượng khác	7.536.605.640	7.536.605.640	5.646.414.438	5.646.414.438
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.738.686.984	2.738.686.984	1.155.731.513	1.155.731.513
TỔNG CỘNG	10.275.292.624	10.275.292.624	6.802.145.951	6.802.145.951

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.592.256.873	12.606.301.428	(12.548.908.500)	1.649.649.801
Thuế thu nhập doanh nghiệp	276.864.919	3.123.707.623	(3.146.864.920)	253.707.622
Thuế thu nhập cá nhân	510.185.915	3.082.883.299	(3.384.776.893)	208.292.321
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	91.579.638	1.483.161.208	(1.539.541.509)	35.199.337
TỔNG CỘNG	2.470.887.345	20.296.053.558	(20.620.091.822)	2.146.849.081

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	28.853.176.811	28.288.227.670
Trong đó:		
<i>Lãi vay phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 30)</i>	24.393.997.285	23.988.076.980
<i>Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác</i>	4.459.179.526	4.300.150.690
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	778.076.755	2.600.076.756
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	2.458.247.751	1.869.153.454
Chi phí phải trả khác	1.708.016.193	2.762.869.426
TỔNG CỘNG	33.797.517.510	35.520.327.306

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả theo các biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán biệt thự	24.000.000.000	26.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Việt Cường	6.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Vietsense	4.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	3.000.000.000	3.000.000.000
- Các khách hàng cá nhân	11.000.000.000	11.000.000.000
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.512.069.137	2.982.591.866
Bảo hiểm xã hội	385.380.536	320.623.103
Quỹ từ thiện	2.017.472.376	1.673.222.219
Các khoản phải trả khác	735.113.105	332.869.071
TỔNG CỘNG	29.650.035.154	31.309.306.259
Trong đó:		
<i>Phải trả khác</i>	26.650.035.154	28.309.306.259
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 30)</i>	3.000.000.000	3.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

		Số đầu năm		Thay đổi trong năm		Số cuối năm	
		Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	
		Giá trị				Giá trị	
Vay ngắn hạn							
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	19.1.1	-	-	229.275.925.929	-	229.275.925.929	229.275.925.929
Vay đối tượng khác	19.1.2	-	-	26.900.000.000	(8.000.000.000)	18.900.000.000	18.900.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	19.1.3	54.381.767.987	54.381.767.987	170.000.000	(320.000.000)	54.231.767.987	54.231.767.987
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	19.2	1.813.533.239	1.813.533.239	2.461.281.755	(3.674.814.994)	600.000.000	600.000.000
TỔNG CỘNG		56.195.301.226	56.195.301.226	258.807.207.684	(11.994.814.994)	303.007.693.916	303.007.693.916
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	19.2	1.511.281.755	1.511.281.755	3.000.000.000	(2.461.281.755)	2.050.000.000	2.050.000.000
Vay đối tượng khác		9.000.000.000	9.000.000.000	-	(9.000.000.000)	-	-
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)		14.000.000.000	14.000.000.000	-	(14.000.000.000)	-	-
Trái phiếu phát hành		228.551.851.853	228.551.851.853	724.074.076	(229.275.925.929)	-	-
TỔNG CỘNG		253.063.133.608	253.063.133.608	3.724.074.076	(254.737.207.684)	2.050.000.000	2.050.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Vay ngắn hạn

19.1.1 Trái phiếu phát hành đến hạn trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành – nợ gốc (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (**)	(724.074.071)	(1.448.148.147)
TỔNG CỘNG	<u>229.275.925.929</u>	<u>228.551.851.853</u>

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

Nhà đầu tư	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trái phiếu và kỳ hạn trả lãi	Lãi suất/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	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. Lãi suất áp dụng cho năm hiện tại là 11,76%/năm.
TỔNG CỘNG	<u>230.000.000.000</u>		

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

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

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

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

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

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

Việc điều chỉnh giá cổ phần chỉ được thực hiện nếu không trái với các qui định pháp luật có liên quan và được thực hiện trong phạm vi bảo đảm thặng dư vốn cổ phần (và các nguồn vốn hợp pháp khác) của Công ty đủ để bù đắp phần vốn điều lệ còn thiếu tính theo giá cổ phần theo chứng quyền đã điều chỉnh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

19.1.1 Trái phiếu phát hành đến hạn trả (tiếp theo)

Người sở hữu chứng quyền có thể thực hiện chứng quyền của mình tại bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn hiệu lực với điều kiện số lượng chứng quyền của những người sở hữu chứng quyền gộp thực hiện trong một lần tối thiểu bằng 1/4 (một phần tư) tổng số chứng quyền được phát hành. Khi số lượng chứng quyền còn lại dưới 1/4 (một phần tư) tổng số chứng quyền đã phát hành thì chứng quyền có thể thực hiện vào bất cứ thời điểm nào.

Công ty cam kết duy trì thặng dư vốn cổ phần ở mức tối thiểu là 24.455.000.000 đồng và chỉ sử dụng thặng dư vốn để bù đắp cho phần vốn điều lệ của Công ty bị thiếu hụt tính theo giá cổ phần theo chứng quyền.

Trái phiếu được đảm bảo bằng các tài sản sau:

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

(**) Giá trị trái phiếu phát hành tăng trong năm là chi phí phát hành trái phiếu phân bổ cho năm 2016

19.1.2 Vay đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay đối tượng khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Bùi Lê Mai	4.700.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	10%	Tín chấp
Bà Bùi Hồng Nhung	10.200.000.000	Ngày 09 tháng 02 năm 2017	12%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Tân An	4.000.000.000	Ngày 08 tháng 02 năm 2017	10%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>18.900.000.000</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

19.1.3 Vay các bên liên quan

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

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Lê Xuân Hải	18.595.844.722	Tháng 9 năm 2017	0%	Tin chấp
Bà Vũ Hồng Dung	32.117.470.426	Ngày 20 tháng 9 năm 2017	0%	Tin chấp
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	3.518.452.839	Từ tháng 7 năm 2017 đến tháng 8 năm 2017	15%-16%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	54.231.767.987			

19.2 Vay dài hạn

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	Nguyên tệ (USD)			
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Nha Trang	2.650.000.000		Trả lãi và gốc vay vào ngày 25 hàng tháng kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2016	Lãi suất được điều chỉnh hàng tháng theo quy định của VIB. Lãi suất trong kỳ hiện tại là từ 7% đến 10%/năm	Xe ô tô được mua từ nguồn vốn vay
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>600.000.000</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>2.050.000.000</i>				
TỔNG CỘNG	2.650.000.000				

20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	1.754.691.042	1.879.963.856
Trích lập trong năm	1.433.721.777	1.372.825.488
<i>Trong đó:</i>		
<i>- Trích lập từ nguồn phí phục vụ phải trả người lao động</i>	<i>1.433.721.777</i>	<i>1.372.825.488</i>
Sử dụng trong năm	(980.889.473)	(1.498.098.302)
Số dư cuối năm	2.207.523.346	1.754.691.042

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ						Lợi ích của các cổ đồng không kiểm soát	Tổng nguồn vốn
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗi lũy kế	Tổng cộng			
Năm trước:								
Số đầu 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	
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(14.061.128.657)	(14.061.128.657)	
- (Lỗi)/lợi nhuận trong năm	-	-	-	(127.654.796.725)	(127.654.796.725)	1.229.885.997	(126.424.910.728)	
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>269.596.844</u>	<u>(211.984.108.541)</u>	<u>717.740.488.303</u>	<u>141.432.951.454</u>	<u>859.173.439.757</u>	
Năm nay:								
Số đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	269.596.844	(211.984.108.541)	717.740.488.303	141.432.951.454	859.173.439.757	
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(7.350.000.000)	(7.350.000.000)	
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.412.038.076	2.412.038.076	13.173.837.509	15.585.875.585	
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>269.596.844</u>	<u>(209.572.070.465)</u>	<u>720.152.526.379</u>	<u>147.256.788.963</u>	<u>867.409.315.342</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	905.000.000.000	905.000.000.000	-	905.000.000.000	905.000.000.000	-
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

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

21.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
<i>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ</i>				
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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

Đơn vị tính: VND

	Công ty TNHH Hai Dung	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tổng cộng
Số cuối năm			
Vốn điều lệ đã góp	11.000.000.000	44.100.000.000	55.100.000.000
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản tại ngày hợp nhất kinh doanh	2.125.059.476	97.661.482.933	99.786.542.409
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	196.000.000	196.000.000
Chia cổ tức lũy kế		(100.295.524.112)	(100.295.524.112)
(Lỗ)/lợi nhuận lũy kế	(19.572.677.358)	112.042.448.024	92.469.770.666
	(6.447.617.882)	153.704.406.845	147.256.788.963

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016**

Phần (lỗ)/lợi nhuận trong năm	(1.972.471.823)	15.146.309.332	13.173.837.509
-------------------------------	-----------------	----------------	----------------

22. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Năm nay	Năm trước
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	89.672	238.611
- Euro (EUR)	-	65

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	190.831.267.088	189.075.871.106
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	43.898.687.614	45.860.310.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ	146.932.579.474	143.215.561.105
Các khoản giảm trừ doanh thu	(63.600.019)	(92.999.012.858)
Hàng bán trả lại	-	(92.954.520.200)
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(63.600.019)	(44.492.658)
Doanh thu thuần	190.767.667.069	96.076.858.248
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	43.898.687.614	45.860.310.001
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	-	(92.954.520.200)
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	146.868.979.455	143.171.068.447

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.917.075.943	20.527.340.968
Lãi chênh lệch tỷ giá	158.307.360	269.181.132
TỔNG CỘNG	26.075.383.303	20.796.522.100

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	18.140.406.784	21.093.497.791
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	81.233.793.022	82.509.179.216
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(33.516.136.580)
TỔNG CỘNG	99.374.199.806	70.086.540.427

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	29.230.834.070	37.730.582.991
Lỗ chênh lệch tỷ giá	222.766.216	424.179.957
Dự phòng giảm giá tổn thất của các khoản đầu tư	4.547.765.886	4.922.782.177
Chi phí tài chính khác	800.349.814	734.136.492
TỔNG CỘNG	34.801.715.986	43.811.681.617



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ quản lý	9.824.238.967	9.041.207.197
Chi phí tiếp thị, quảng cáo	7.581.340.813	8.058.846.788
Chi phí nhân công	3.747.345.312	4.140.574.020
Chi phí khác	241.948.972	125.215.338
TỔNG CỘNG	21.394.874.064	21.365.843.343
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	13.493.013.460	57.591.191.162
Chi phí nhân công	18.937.299.788	19.229.803.718
Chi phí khấu hao	17.118.781	154.208.617
Phí phục vụ chia cho nhân viên	9.064.918.510	8.980.035.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.700.823.955	15.164.653.886
Chi phí khác	4.247.651.745	1.499.869.970
TỔNG CỘNG	60.460.826.239	102.619.763.257

27. THU NHẬP, CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	20.758.529.088	606.497.396
Thuế TNDN được hoàn (*)	20.182.876.638	-
Lãi từ thanh lý tài sản	574.769.539	460.470.122
Thu nhập khác	882.911	146.027.274
Chi phí khác	5.756.534.639	14.938.392
Phạt chậm dự phòng tiền gửi (**)	1.604.841.982	-
Phạt chậm nộp thuế (*)	4.120.673.623	-
Chi phí khác	31.019.034	14.938.392
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	15.001.994.449	591.559.004

(*) Theo biên bản quyết toán thuế tại Công ty TNHH Hai Dung ngày 19 tháng 4 năm 2016 và Quyết định số 1252/QĐ-CT của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc hoàn thuế TNDN và phạt chậm nộp thuế TNDN từ năm 2010 đến năm 2014, Công ty TNHH Hai Dung được hoàn 20.182.876.638 VND tiền thuế TNDN và bị phạt chậm nộp thuế TNDN từ năm 2010 đến năm 2012 với số tiền là: 4.120.673.623 VND.

(**) Theo thông báo số 471/2016/TB-TCBS ngày 11 tháng 5 năm 2016 và thông báo số 1151/2016/TB-TCBS ngày 10 tháng 11 năm 2016 của Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam về việc thanh toán liên quan đến trái phiếu do Công ty phát hành ngày 11/11/2014 cho kỳ tính lãi từ ngày 11/11/2015 đến ngày 11/11/2016, Công ty bị phạt chậm dự phòng cho kỳ tính lãi nói trên với tổng số tiền là 1,6 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	22.684.360.645	26.903.096.109
Chi phí nhân công	50.043.517.439	49.877.794.783
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	36.088.793.703	78.307.448.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.303.366.568	71.297.815.873
Giá vốn chuyển nhượng đất và công trình trên đất	-	(33.516.136.580)
Chi phí khác	1.109.861.751	1.202.128.225
TỔNG CỘNG	<u>181.229.900.106</u>	<u>194.072.147.027</u>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và Công ty TNHH Hai Dung là 20%.

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và được áp dụng thuế suất 15% với mức giảm 50% trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho công ty con này trong năm 2016 là 7,5%.

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.123.707.621	3.625.817.422
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(3.077.567.350)	(180.611.108)
TỔNG CỘNG	<u>46.140.271</u>	<u>3.445.206.314</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	15.632.015.856	(122.979.704.414)
Thuế TNDN theo các thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% (2015: 22%)	3.126.403.171	(27.055.534.971)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	9.332.503.109	66.962.983.407
Phân bổ lợi thế thương mại	2.698.602.692	12.670.062.056
Phạt chậm nộp thuế TNDN	824.134.725	-
Chi phí lương và thưởng của Hội đồng Quản trị	304.400.000	240.240.000
Các chi phí không được khấu trừ khác	491.289.996	536.148.001
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	50.091.957	(43.666.644.912)
Phần lỗ từ công ty liên kết	36.282.574	563.379.327
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	12.182.955	-
Các khoản giảm trừ doanh thu và giá vốn hàng bán trả lại khấu trừ các năm trước	-	13.719.694.595
Ảnh hưởng của khác biệt về thuế suất thuế TNDN	-	8.214.136.966
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	767.901.909
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Ảnh hưởng của ưu đãi thuế TNDN	(5.006.015.594)	(5.640.315.923)
Thuế TNDN được hoàn	(4.036.575.328)	-
Chi phí lãi vay được khấu trừ của công ty con	(6.253.637.849)	-
Ảnh hưởng của khác biệt về thuế suất thuế TNDN	(1.533.522.137)	-
Dự phòng phải thu khó đòi các khoản phải thu công ty con	-	(23.866.844.141)
Chi phí thuế TNDN	46.140.271	3.445.206.314

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

08/11
 CÔNG
 TY
 TNHH
 VIỆT
 CHINH
 HÀ
 KIẾN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của công ty con tại ngày mua	53.143.586.449	56.221.153.799	3.077.567.350	180.611.108
	53.143.586.449	56.221.153.799		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			3.077.567.350	180.611.108

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

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận phải chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 409.847.440.087 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2015: 369.154.790.802 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016</i>
2012 (*)	2017	46.193.205.088	24.354.834.761	-	21.838.370.327
2013 (*)	2018	3.627.423.253	-	-	3.627.423.253
2014 (*)	2019	2.904.213.928	-	-	2.904.213.928
2015 (**)	2020	334.814.917.035	-	-	334.814.917.035
2016 (**)	2021	46.662.515.544	-	-	46.662.515.544
TỔNG CỘNG		434.202.274.848	24.354.834.761	-	409.847.440.087

(*) Bao gồm trong khoản lỗ tính thuế phát sinh năm 2012, 2013 và 2014 của Tập đoàn là khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán với tổng số lỗ được phép chuyển sang các năm sau là 16.011.011.335 đồng Việt Nam.

(**) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Tập đoàn còn chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

302-
 IG T)
 NHH
 & YO
 'NAN
 HAN
 NỘI
 - T)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay Thu hồi gốc vay Lãi vay phải thu phát sinh	- - 24.787.395.590	1.000.000.000 1.800.000.000 17.886.272.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu phát sinh Cho vay	1.443.940.598 1.523.000.000	1.339.563.616 602.000.000
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty TNHH Hai Dung	Lãi vay phải trả phát sinh Trả gốc vay	- 150.000.000	2.289.502.440 -
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả phát sinh	-	3.907.625.569
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải trả phát sinh Trả lãi vay Trả gốc vay Vay từ bên liên quan	527.767.926 - - -	991.177.141 1.341.631.006.00 2.931.547.161 1.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu phát sinh Thu hồi gốc vay Thu hồi lãi vay	81.422.466 121.000.000 28.510.333	81.200.000 - -
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	3.750.000.000 3.750.000.000	7.322.976.149 7.322.976.149
Công ty Cổ phần đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	600.000.000 600.000.000	1.171.676.184 1.171.676.184
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch THC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	1.500.000.000 1.500.000.000	2.929.190.460 2.929.190.460
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông Trả gốc vay Lãi vay phát sinh Trả nợ lãi vay Vay từ bên liên quan	750.000.000 750.000.000 14.000.000.000 951.670.164 996.525.002 -	1.464.595.230 1.464.595.230 - 1.402.267.726 1.381.916.920 3.500.000.000
Ông Nguyễn Hùng Mạnh	Cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	600.000.000 600.000.000	1.702.095.230 1.702.095.230
Ông Phan Đức Trung	Cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông	150.000.000 150.000.000	- -
Sustainable Luxury Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh Thanh toán phí quản lý	8.957.575.982 7.719.132.235	9.041.207.197 8.870.689.642

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, chi tiết số dư lớn với các bên liên quan như sau

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	210.163.920.548	210.163.920.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	18.671.000.000	17.148.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	1.015.000.000	1.136.000.000
Công ty TNHH Hồng Hải	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	230.000.000	230.000.000
			230.079.920.548	228.677.920.548
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	96.295.462.469	71.508.066.878
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	7.874.951.026	6.431.010.423
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.720	2.468.734.720
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	602.005.046	543.244.581
			107.241.153.261	80.951.056.602

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

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 Mauritius Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay	Phí quản lý	2.738.686.984	1.155.731.513
			2.738.686.984	1.155.731.513
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	16.137.867.873	16.136.968.541
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	6.075.568.577	6.075.568.577
Công ty TNHH MTV Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Công ty cùng chủ đầu tư	Lãi vay phải trả	2.180.560.835	1.730.685.024
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
			24.393.997.285	23.988.076.980
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả tạm ứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	3.000.000.000	3.000.000.000
			3.000.000.000	3.000.000.000
Vay và nợ tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên HĐQT của Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	18.595.844.722	18.745.844.722
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	32.117.470.426	32.117.470.426
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Công ty cùng chủ đầu tư	Cho Tập đoàn vay	3.518.452.839	3.518.452.839
			54.231.767.987	54.381.767.987
Vay và nợ tài chính dài hạn (Thuyết minh số 19)				
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
			-	14.000.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Lương và thưởng của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	4.043.103.880	4.538.087.760
TỔNG CỘNG	4.043.103.880	4.538.087.760

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.412.038.073	(127.654.796.725)
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	2.412.038.073	(127.654.796.725)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	90.500.000	90.500.000
Ảnh hưởng suy giảm do <i>Quyền mua cổ phiếu của Chứng quyền kèm theo Trái phiếu không chuyển đổi phát hành trong năm 2014 (xem Thuyết minh số 19.1.1)</i>	9.545.000	9.545.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	100.045.000	100.045.000
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	27	(1.411)
Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	24	(1.276)

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

38116
 CÔNG
 TY
 TNHH
 ĐẦU TƯ &
 PHÁT
 TRIỂN
 HIỆP
 HẠNH
 KIỂM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	776.142.733	425.346.873
Từ 1 đến 5 năm	467.600.380	199.648.326
TỔNG CỘNG	<u>1.243.743.113</u>	<u>624.995.199</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tiền thuê đất phải trả trong tương lai của Công ty TNHH Hai Dung và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, hai công ty con của Công ty, được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	29.452.996	29.452.996
Trên 1 – 5 năm	117.811.984	117.811.984
Trên 5 năm	5.627.380.264	5.672.296.082
TỔNG CỘNG	<u>5.774.645.244</u>	<u>5.819.561.062</u>

Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty TNHH Hai Dung, công ty con của Công ty, đã ký kết một số hợp đồng xây dựng liên quan đến Dự án Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River với tổng trị giá cam kết còn chưa thực hiện vào khoảng 48,4 tỷ đồng Việt Nam.

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

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

02-C
 G TY
 HH
 YO
 NAM
 IÁN
 IỘI
 - T.S

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính năm nay của Công ty. Chi tiết như sau:

Mã số	CHỈ TIÊU		Đơn vị tính: VND		
			Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT					
222	Nguyên giá TSCĐ	[1]	186.888.640.696	8.969.581.740	195.858.222.436
	Giá trị hao mòn lũy	[1]			
223	kế TSCĐ		(85.602.525.085)	(249.155.048)	(85.851.680.133)
	Chi phí trả trước dài	[1]			
261	hạn		16.014.596.106	(8.720.426.692)	7.294.169.414
241	Chi phí sản xuất kinh	[2]			
	doanh dở dang dài				
	hạn		54.314.755.493	7.774.347.156	62.089.102.649
242	Xây dựng cơ bản dở	[2]			
	dang		366.731.152.635	(7.774.347.156)	358.956.805.479

- [1] Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định trước đây được trình bày là chi phí trả trước dài hạn cần được ghi nhận tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình với số tiền là 8.969.581.740 VND. Theo đó, giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cố định cần được ghi nhận tăng tương ứng là 249.155.048 VND;
- [2] Phân loại lại một số chi phí của Dự án Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River – khu biệt thự để bán trước đây được trình bày là chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này với số tiền là 7.774.347.156 VND sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn.

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

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




Ngô Thị Thanh Hải Ngô Thị Thanh Hải Vũ Ngọc Tú
 Người lập Kế toán trưởng Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2017