

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY**  
Tầng 4, toà nhà Hoàng Gia, 180 Triệu Việt Vương, Hai Bà Trưng, Hà Nội

---

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY**  
Quý I năm 2021

---

*Hà nội, tháng 4 năm 2021*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
Ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>146.474.146.037</b>	<b>148.569.732.547</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>211.629.301</b>	<b>207.218.881</b>
111	1. Tiền		211.629.301	207.218.881
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>144.080.427.666</b>	<b>146.206.367.425</b>
132	1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	569.343.000	524.343.000
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	6	148.669.547.219	150.840.486.978
137	3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.158.462.553)	(5.158.462.553)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.182.089.070</b>	<b>2.156.146.241</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	1.799.999
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.182.089.070	2.154.346.242
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>306.600.144.901</b>	<b>306.557.248.135</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>1.271.474.138</b>	<b>1.274.123.764</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	1.271.474.138	1.274.123.764
222	Nguyên giá		1.971.861.855	1.927.143.673
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(700.387.717)	(653.019.909)
<b>250</b>	<b>II. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>8</b>	<b>305.187.428.708</b>	<b>305.187.428.708</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		304.451.890.000	304.451.890.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		20.360.000.000	20.360.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(19.624.461.292)	(19.624.461.292)
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>141.242.055</b>	<b>95.695.663</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		141.242.055	95.695.663
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>453.074.290.938</b>	<b>455.126.980.682</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
Ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.266.963.541</b>	<b>6.408.916.016</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.266.963.541</b>	<b>6.408.916.016</b>
314	1. Phải trả người lao động		-	416.773.981
315	2. Chi phí phải trả ngắn hạn		981.963.541	892.142.035
320	3. Vay ngắn hạn		285.000.000	5.100.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>451.807.327.397</b>	<b>448.718.064.666</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>9</b>	<b>451.807.327.397</b>	<b>448.718.064.666</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		905.000.000.000	905.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		905.000.000.000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
421	3. Lỗ lũy kế		(477.647.672.603)	(480.736.935.334)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(480.736.935.334)	(503.493.478.840)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		3.089.262.731	22.756.543.506
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>453.074.290.938</b>	<b>455.126.980.682</b>

Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 04 năm 2021



Ngô Thị Thanh Hải  
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2021

Đơn vị tính: VND

Code	Chỉ Tiêu	TM	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
21	<b>6. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	10	5.100.446.981	352.145.031	5.100.446.981	352.145.031
22	7. Chi phí tài chính	11	-	(851.290.707)	-	(851.290.707)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay				-	-
24	8. Chi phí bán hàng				-	-
25	9. Chi phí quản lý kinh doanh	12	(1.734.455.150)	(1.428.988.818)	(1.734.455.150)	(1.428.988.818)
30	<b>10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD</b>		3.365.991.831	(1.928.134.494)	3.365.991.831	(1.928.134.494)
31	11. Thu nhập khác				-	-
32	12. Chi phí khác		(276.729.100)		(276.729.100)	-
40	13. Lợi nhuận khác		(276.729.100)	-	(276.729.100)	-
50	<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		3.089.262.731	(1.928.134.494)	3.089.262.731	(1.928.134.494)
51	16. Chi phí thuế thu nhập DN				-	-
52	Thuế thu nhập hoãn lại					
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		3.089.262.731	(1.928.134.494)	3.089.262.731	(1.928.134.494)

31941  
 3 TY  
 HÂN  
 SẢN DU  
 VÂN B  
 JNG



Nguyễn Thúy Liên  
 Người lập kiêm Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 04 năm 2021



Ngô Thị Thanh Hải  
 Phó Tổng Giám đốc

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
1	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>3.089.262.731</b>	<b>(1.928.134.494)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	47.367.808	44.504.172
5	Lãi từ hoạt động đầu tư	(5.100.446.981)	(352.145.031)
6	Chi phí lãi vay	-	851.290.707
8	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>(1.963.816.442)</b>	<b>(1.384.484.646)</b>
9	Tăng các khoản phải thu	(101.803.069)	(11.844.825.309)
11	Giảm các khoản phải trả	(5.141.952.475)	(423.291.115)
12	Tăng chi phí trả trước	(43.746.393)	(20.682.493)
14	Tiền lãi vay đã trả	-	(1.147.838.652)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>	<b>(7.251.318.379)</b>	<b>(14.821.122.215)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	(44.718.182)	86.731.580.988
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-
24	Tiền thu hồi cho vay		-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.200.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	5.100.446.981	3.445.325.262
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>7.255.728.799</b>	<b>90.176.906.250</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
33	Tiền thu từ đi vay		8.701.100.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(87.164.805.674)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(78.463.705.674)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>4.410.420</b>	<b>(3.107.921.639)</b>
60	Tiền đầu kỳ	207.218.881	5.341.435.529
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	<b>211.629.301</b>	<b>2.233.513.890</b>



*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

Nguyễn Thúy Liên  
 Người lập kiêm Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Hải  
 Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2021

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 9 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 16 ngày 24 tháng 6 năm 2020.

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 03 năm 2021, số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường) và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 09 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 08 người)

### **Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021, Công ty có 1 công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 VND. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lưu hành.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021, Công ty nắm 51% (tương đương 4.590.000 cổ phiếu) vốn cổ phần và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 51%).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 8.1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập và công bố báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho kỳ tài chính quý 1 ngày 31 tháng 03 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 28 tháng 04 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

**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 và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu về cho vay và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

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

**3.2 Các khoản phải thu (tiếp theo)**

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

**3.3 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình 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 riêng 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 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 riêng.

**3.4 Khấu hao**

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

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

**3.5 Chi phí đi vay**

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

**3.6 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.7 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

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

**3.7 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

**3.9 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

*Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
 Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

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

**3.10 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ 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 Công ty 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả 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 khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

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

**3.10 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

**3.11 Thông tin theo bộ phận**

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

**3.12 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền mặt	136.937.364	41.897.347
Tiền gửi ngân hàng	74.691.937	165.321.534
Các khoản tương đương tiền (*)		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>211.629.301</u></b>	<b><u>207.218.881</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế BIM Sài Gòn	524.343.000	524.343.000
Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư quốc tế	45.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>569.343.000</b>	<b>524.343.000</b>

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	143.400.000.000	145.600.000.000
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.158.462.553	5.158.462.553
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	111.084.666	82.024.425
Phải thu ngắn hạn khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.669.547.219</b>	<b>150.840.486.978</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.158.462.553)	(5.158.462.553)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 14)</i>	2.468.734.718	2.468.734.718
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	146.200.812.501	148.371.752.260

(\*) Đây là các khoản góp vốn của Công ty với các cá nhân theo các Hợp đồng Hợp tác Đầu tư để đầu tư phát triển các dự án bất động sản nghỉ dưỡng.

**7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu kỳ	1.309.109.091	618.034.582	1.927.143.673
- Mua trong kỳ	-	44.718.182	44.718.182
Số cuối kỳ	1.309.109.091	662.752.764	1.971.861.855
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	437.206.400	437.206.400
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu kỳ	185.457.121	467.562.788	653.019.909
- Khấu hao trong năm	40.909.659	6.458.149	47.367.808
Số cuối kỳ	226.366.780	474.020.937	700.387.717
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	1.123.651.970	150.471.794	1.274.123.764
Số cuối năm	1.082.742.311	188.731.827	1.271.474.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

**8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 8.1)	304.451.890.000	304.451.890.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 8.2)	20.360.000.000	20.360.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 8.3)	<u>(19.624.461.292)</u>	<u>(19.624.461.292)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>305.187.428.708</u></b>	<b><u>305.187.428.708</u></b>

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



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

## 8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 8.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	4.590.000	51	304.451.890.000	-	51	304.451.890.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>304.451.890.000</b>			<b>304.451.890.000</b>	

### 8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	183.600	4,58	18.360.000.000	183.600	4,58	18.360.000.000	(18.360.000.000)
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (**)	-	10	1.000.000.000	-	10	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần EMG (***)	100.000	10	1.000.000.000	100.000	10	1.000.000.000	(264.461.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>20.360.000.000</b>			<b>20.360.000.000</b>	<b>(19.624.461.292)</b>

(\*) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 8 ngày 18 tháng 9 năm 2020 với số vốn điều lệ là 401 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại Thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

(\*\*) Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 VND. Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco, số 259A 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.

(\*\*\*) Công ty Cổ phần EMG là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011 (cơ lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 7 vào ngày 7 tháng 12 năm 2016, với số vốn điều lệ là 10 tỷ VND. Công ty Cổ phần EMG có trụ sở đặt tại lầu 6, tòa nhà Khatoco, số 259A 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 Cổ phần EMG 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

**8. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**8.3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu kỳ	19.624.461.292	19.624.461.292
Giảm dự phòng trong kỳ	-	-
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	-
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối kỳ</b>	<b>19.624.461.292</b>	<b>19.624.461.292</b>

**9. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**9.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Đơn vị tính: VND			
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
<b>Năm nay</b>				
Số đầu kỳ	905.000.000.000	24.455.000.000	(480.736.935.334)	448.718.064.666
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	3.089.262.731	3.089.262.731
Số cuối kỳ	905.000.000.000	24.455.000.000	(477.647.672.603)	451.807.327.397

**9.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đồng	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	-
	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Số cuối kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

**9.4 Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>	<b>90.500.000</b>	<b>905.000.000.000</b>
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 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

**10. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Cổ tức được chia từ công ty con	5.100.000.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	446.981	352.145.031
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.100.446.981</b>	<b>352.145.031</b>

**11. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Chi phí lãi vay	-	851.290.707
Chi phí tài chính khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>851.290.707</b>

**12. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Chi phí nhân công	1.028.926.450	1.011.590.653
Chi phí dịch vụ mua ngoài	705.528.700	417.398.165
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.734.455.150</b>	<b>1.428.988.818</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2021

**13. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**14. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1 năm	Đơn vị tính: VND
			2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức được chia từ công ty con	5.100.000.000	30.600.000.000
		Cổ tức nhận được	5.100.000.000	30.600.000.000
		Tạm ứng vốn	-	5.100.000.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)</b>				
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.718	2.468.734.718
			-	-
			<b><u>2.468.734.718</u></b>	<b><u>2.468.734.718</u></b>




Nguyễn Thúy Liên  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Hải  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2021