

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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



Hà Nội, tháng 01 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		566.730.454.184	338.518.821.184
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	880.687.195	1.837.572.674
111	1. Tiền		80.687.195	237.572.674
112	2. Các khoản tương đương tiền		800.000.000	1.600.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		103.000.000	667.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	103.000.000	667.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		564.499.177.971	334.858.016.273
135	1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	512.349.913.404	309.054.234.525
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	7	160.634.919.755	134.289.436.936
137	3. Dự phòng phải thu khó đòi	6,7	(108.485.655.188)	(108.485.655.188)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.247.589.018	1.156.232.237
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.247.589.018	1.123.508.077
155	2. Tài sản ngắn hạn khác		-	32.724.160
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		402.770.818.384	617.234.273.377
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	209.585.578.878
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	209.585.578.878
220	II. Tài sản cố định		-	-
221	1. Tài sản cố định hữu hình		-	-
222	Nguyên giá		437.206.400	437.206.400
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(437.206.400)	(437.206.400)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		95.691.587	95.691.587
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(95.691.587)	(95.691.587)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	402.770.818.384	407.648.694.499
251	1. Đầu tư vào công ty con		509.194.690.000	509.194.690.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		104.991.535.100	104.991.535.100
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		20.360.000.000	20.360.000.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(231.775.406.716)	(226.897.530.601)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		969.501.272.568	955.753.094.561

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		252.955.593.456	233.913.870.758
310	I. Nợ ngắn hạn		252.955.593.456	5.362.018.905
313	1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		-	6.842.907
314	2. Phải trả người lao động		-	33.459.998
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	8	4.779.667.527	5.321.716.000
320	4. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9	248.175.925.929	-
330	II. Nợ dài hạn		-	228.551.851.853
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	9	-	228.551.851.853
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		716.545.679.112	721.839.223.803
410	I. Vốn chủ sở hữu	10	716.545.679.112	721.839.223.803
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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(212.909.320.888)	(207.615.776.197)
421a	- (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(207.615.776.197)	72.740.259.285
421b	- Lỗ sau thuế chưa phân phối kỳ này		(5.293.544.691)	(280.356.035.482)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		969.501.272.568	955.753.094.561

020
ÔNG
Ổ PH
NG SẢ
H VẢ
RỪNG




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



Ngày 25 tháng 1 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 4 năm 2016 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Code	Chi Tiêu	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
1	1. Doanh thu BH và cung cấp dịch vụ				
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu				
10	3. Doanh thu thuần về BH và DV				
11	4. Giá vốn hàng bán				
20	5. Lợi nhuận gộp về BH và cung cấp DV				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	13,339,585,405	15.995.278.515	34,084,051,673	66.867.025.649
22	7. Chi phí tài chính	(10,330,469,502)	(130.888.155.126)	(32,545,854,357)	(232.870.355.354)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay	(6,992,547,926)	(7.053.333.333)	(26,867,632,635)	(27.983.333.333)
24	8. Chi phí bán hàng			-	
25	9. Chi phí quản lý kinh doanh	(937,698,010)	(110.304.992.333)	(5,226,900,025)	(115.098.059.531)
30	10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	2,071,417,893	(225.197.868.944)	(3,688,702,709)	(281.101.389.236)
31	11. Thu nhập khác	-		-	
32	12. Chi phí khác	(830,830,225)		(1,604,841,982)	
40	13. Lợi nhuận khác	(830,830,225)		(1,604,841,982)	
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1,240,587,668	(225.197.868.944)	(5,293,544,691)	(281.101.389.236)
51	16. Chi phí thuế thu nhập DN			-	
52	Thuế thu nhập hoãn lại			-	
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	1,240,587,668	(225.197.868.944)	(5,293,544,691)	(281.101.389.236)

3194
T
I
N
N
D
U
V
B
-
T



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập





Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 1 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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	Lỗ trước thuế		(5.293.544.691)	(280.356.035.482)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
03	Các khoản dự phòng	5.2.4, 6	4.877.876.115	311.893.186.963
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	11	(34.084.051.673)	(66.867.025.649)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)	12	27.667.978.242	28.717.469.825
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(6.831.742.007)	(6.612.404.343)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(124.080.943)	5.055.521.203
11	Giảm các khoản phải trả		(1.412.268.190)	(405.252.000)
12	Tăng chi phí trả trước		-	(10.062.417)
14	Tiền lãi vay đã trả		(26.113.987.355)	(27.983.333.333)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(34.482.078.495)	(29.955.530.890)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay		(3.530.100.000)	(31.629.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.384.000.000	45.944.598.364
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.771.293.016	15.225.169.424
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		14.625.193.016	29.540.767.788
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		26.900.000.000	1.200.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(8.000.000.000)	(1.200.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		18.900.000.000	-
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(956.885.479)	(414.763.102)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.837.572.674	2.252.335.776
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		880.687.195	1.837.572.674

Ngô Thị Thanh Hải
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 1 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và quý 4 năm 2016

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 10.4).

Hoạt động chính trong năm hiện tại theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty là:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con, trong đó:

▶ ***Công ty TNHH Hai Dung***

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh công ty cổ phần số 4200686538 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 13 tháng 12 năm 2008, với số vốn điều lệ là 90 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng 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 cần lập và công bố báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 vào ngày 26 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có được các thông tin tổng thể và 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo riêng 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 của năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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 từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài

10
:Ô
:Ô
ÔNG
VH
RU

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính 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 hao mòn lũy kế.

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

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

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

3.4 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

Thiết bị văn phòng 3 - 7 năm

3.6 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 năm.

3.7 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

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

Các khoản đầu tư khác

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

3.7 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

1519
3 T
HAI
ND
NE
3 - T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

3.10 Phân chia lợi nhuận

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

3.11 Ghi nhận doanh thu

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.12 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

47
Y
V
UL
AI
P

((

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

3.12 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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	45.202.229	112.139.353
Tiền gửi ngân hàng	35.484.966	125.433.321
Các khoản tương đương tiền	800.000.000	1.600.000.000
TỔNG CỘNG	880.687.195	1.837.572.674

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.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá gốc và giá trị ghi sổ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	103.000.000	667.000.000
TỔNG CỘNG	103.000.000	667.000.000

(*) Đây là khoản tiền gửi dự phòng thanh toán lãi và gốc Trái phiếu khi đến hạn (xem Thuyết minh Số 9).

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 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 05 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 số 14).

5.2 Các khoản 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 con	509.194.690.000	509.194.690.000
Đầu tư vào công ty liên kết	104.991.535.100	104.991.535.100
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	20.360.000.000	20.360.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(231.775.406.716)	(226.897.530.601)
TỔNG CỘNG	402.770.818.384	407.648.694.499

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.2.1 Đầu tư vào công ty con

Đơn vị tính: VND

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

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.2.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (*)		40,21	63.930.000.000	(589.641.817)		40,21	63.930.000.000	(589.641.817)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (**)	1.023.978	29,15	41.061.535.100	(16.707.955.543)	1.023.978	29,15	41.061.535.100	(16.377.845.315)
TÓNG CỘNG			104.991.535.100	(17.297.597.360)			104.991.535.100	(16.967.487.132)

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

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

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

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5.2.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: 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 (*)	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 TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (**)	-	10	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	10	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần EMG (***)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)
TỔNG CỘNG			20.360.000.000	(9.735.009.356)			20.360.000.000	(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 riêng.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

- (*) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh công ty cổ phần số 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú 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% với trị giá 18.360.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

- (**) Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại 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 trị giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

- (***) Công ty Cổ phần EMG là một công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh công ty cổ phần số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011, với số vốn điều lệ là 7 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần EMG có trụ sở đặt tại lầu 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 trị giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

5.2.4 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn đầu năm	226.897.530.601	23.489.998.826
Trích lập dự phòng trong năm	4.877.876.115	203.407.531.775
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn cuối năm	231.775.406.716	226.897.530.601

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 16)	512.349.913.404	309.054.234.525
	512.349.913.404	309.054.234.525
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(55.312.892.855)	(55.312.892.855)

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

- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú - đơn vị nhận vốn đầu tư - vay tín chấp với tổng số tiền là 210.163.920.548 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 11% đến 12%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 4 năm 2017 đến tháng 8 năm 2017;
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Hai Dung - công ty con của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 282.379.992.856 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 8% đến 12%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2017;
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Sinh thái Cồn Bắp - công ty liên kết của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 18.671.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất 8%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2017;
- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 1.015.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất 8%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 4 đến tháng 10 năm 2017.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu lãi vay	157.945.180.877	131.632.422.219
Chi phí trả hộ	2.657.014.718	2.657.014.717
Phải thu khác	32.724.160	-
TỔNG CỘNG	160.634.919.755	134.289.436.936
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	32.724.160	-
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 16)</i>	160.602.195.595	134.289.436.936
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(53.172.762.333)	(53.172.762.333)

8. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi vay phải trả	4.459.179.525	3.705.534.246
Chi phí dịch vụ	-	1.253.700.000
Chi phí phải trả khác	320.488.002	362.481.754
TỔNG CỘNG	4.779.667.527	5.321.716.000

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

9. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Đơn vị tính: VND</i>						
Vay ngắn hạn						
Vay đối tượng khác	-	-	26.900.000.000	(8.000.000.000)	18.900.000.000	18.900.000.000
Trái phiếu đến hạn trả	-	-	229.275.925.929	-	229.275.925.929	229.275.925.929
TỔNG CỘNG	-	-	256.175.925.929	(8.000.000.000)	248.175.925.929	248.175.925.929
Vay dài hạn						
Trái phiếu phát hành	228.551.851.853	228.551.851.853	724.074.076	(229.275.925.929)	-	-
TỔNG CỘNG	228.551.851.853	228.551.851.853	724.074.076	(229.275.925.929)	-	-

9.1 Vay ngắn hạn đối tượng khác

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

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Lãi suất/năm
Bà Bùi Lê Mai	4.700.000.000	10%
Bà Bùi Hồng Nhung	10.200.000.000	12%
Công ty Cổ phần Du lịch Tân An	4.000.000.000	10%
TỔNG CỘNG	18.900.000.000	

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

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

9.2 Trái phiếu phát hành đến hạn trả

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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	229.275.925.929	228.551.851.853

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

<i>Nhà đầu tư</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trái phiếu và kỳ hạn trả lãi</i>	<i>Lãi suất</i>
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	230.000.000.000		

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

10. VỐN CHỦ SỞ HỮU

10.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước				
Số dư đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	72.740.259.285	1.002.195.259.285
- Lỗ trong năm	-	-	(280.356.035.482)	(280.356.035.482)
Số dư cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>(207.615.776.197)</u>	<u>721.839.223.803</u>
Năm nay				
Số dư đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(207.615.776.197)	721.839.223.803
- Lỗ trong năm	-	-	(5.293.544.691)	(5.293.544.691)
Số dư cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>(212.909.320.888)</u>	<u>716.545.679.112</u>

10.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ 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	-
	<u>929.455.000.000</u>	<u>929.455.000.000</u>	<u>-</u>	<u>929.455.000.000</u>	<u>929.455.000.000</u>	<u>-</u>

10.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	905.000.000.000	905.000.000.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Giảm vốn trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	905.000.000.000	905.000.000.000

10.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Số lượng cổ phiếu đăng kí 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
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ				
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

11. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - công ty con của Công ty	1,530,000,000	1.020.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11,809,585,405	14.975.278.515
TỔNG CỘNG	13,339,585,405	15.995.278.515

12. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 5.2.4)	2,906,114,070	123.651.651.361
Chi phí lãi vay	6,992,547,926	7.053.333.333
Chi phí tài chính khác	431,807,506	183.170.432
TỔNG CỘNG	17,302,816,312	130.888.155.126

13. CHI PHÍ QUAN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Chi phí lương	893,400,088	364,124,000
Dự phòng phải thu khó đòi		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13,566,008	14,608,858
Chi phí khác	30,731,914	36,801,429
TỔNG CỘNG	937,698,010	415,534,287

15. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

15.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 kỳ 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thuần trước thuế	(5.293.544.691)	(280.356.035.482)
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán		
Lương và thưởng cho Hội đồng Quản trị	-	1.092.000.000
Cổ tức được chia từ công ty con	(7.650.000.000)	(14.938.871.343)
Lỗ tính thuế ước tính trong năm hiện hành	(12.943.544.691)	(294.202.906.825)
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	-	-
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	-	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	-	-

15. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

15.2 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 323.507.364.843 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 306.561.902.998 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016
2012	2017	36.713.830.934	24.354.834.761	-	12.358.996.173
2015	2020	294.202.906.825	-	-	294.202.906.825
2016	2021	12.943.544.691	-	-	12.943.544.691
TỔNG CỘNG		343.860.282.450	24.354.834.761	-	319.505.447.689

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

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế nêu trên do không thể xác định chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

6. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho công ty con vay Lãi vay phát sinh trong năm Thu hồi gốc vay	2.007.100.000 - 9.820.000.000	8.960.000.000 31.488.782.542 -
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức được chia từ công ty con Vay từ công ty con Trả gốc vay	7.650.000.000 - -	14.938.871.343 1.200.000.000 1.200.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay Lãi vay phát sinh trong năm	1.523.000.000 1.443.940.598	602.000.000 1.339.563.616
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phát sinh trong năm	81.422.466	81.200.000
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay Lãi vay phát sinh trong năm Thu hồi gốc vay	- 24.787.395.590 -	1.000.000.000 17.886.272.548 1.800.000.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6)</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 Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	1.015.000.000	1.015.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	18.671.000.000	17.148.000.000
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho công ty con vay	282.499.992.856	80.727.313.977
			512.349.913.404	309.054.234.525
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Lãi vay phải thu Chi phí trả hộ	53.172.762.333 188.280.001	53.172.762.333 188.280.001
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 Cổ phần	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	602.005.046	520.582.580

19.
T
H
A
I
N
D
I
A
N
B
3-7

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho quý 4 năm 2016

Thương mại và Dịch vụ
Danh Việt

Công ty TNHH Câu lạc bộ Đơn vị nhận vốn đầu tư	Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Chi phí trả hộ	775.674.308	775.674.304
		Thuê văn phòng	228.784.675	228.784.675
		Trang thiết bị văn phòng	492.248.706	492.248.706
		Khoản phải thu chuyển từ công ty Thuận An	254.016.031	254.016.031
		Chi phí khác	718.011.000	718.011.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	7.874.951.026	6.431.010.428
			<u>160.602.195.595</u>	<u>134.289.436.936</u>



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 25 tháng 1 năm 2016