



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 III năm 2017

Hà Nội, tháng 10 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		277,670,711,900	566.730.454.184
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	475,891,671	880.687.195
111	1. Tiền		475,891,671	80.687.195
112	2. Các khoản tương đương tiền			800.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1,000,000,000	103.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	1,000,000,000	103.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		274,849,108,371	564.499.177.971
135	1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	528,717,499,024	512.349.913.404
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	7	161,169,762,270	160.634.919.755
137	3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(415,038,152,923)	(108.485.655.188)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1,345,711,858	1.247.589.018
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1,345,711,858	1.247.589.018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		368,527,786,891	402.770.818.384
220	I. 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	II. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	368,527,786,891	402.770.818.384
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		63,930,000,000	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 đầu tư tài chính dài hạn		(224,956,903,109)	(231.775.406.716)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		646,198,498,791	969.501.272.568



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		279,608,924,672	252.955.593.456
310	I. Nợ ngắn hạn		279,608,924,672	252.955.593.456
315	1. Chi phí phải trả ngắn hạn	9	20,489,943,189	4.779.667.527
320	2. Vay và nợ ngắn hạn	10	259,118,981,486	248.175.925.929
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		366,589,574,119	716.545.679.112
410	I. Vốn chủ sở hữu	11	366,589,574,119	716.545.679.112
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		(562,865,425,881)	8)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(554.519.955.192)	(207.615.776.197)
421b	- Lỗ sau thuế kỳ này		(8,345,470,689)	(5.293.544.691)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		646.198.498.791	969.501.272.568



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Hoàng Anh Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Ngày 30 tháng 9 năm 2017 và Quý 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Code	Chỉ Tiêu	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
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	404,818,407	4,921,365,645	13,942,504,921	20,744,469,268
22	7. Chi phí tài chính	(7,504,548,568)	(6,972,346,810)	(51,479,869,994)	(22,215,384,855)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay	(7,504,548,568)	(6,972,346,810)	(22,282,922,484)	5.930.391.089
24	8. Chi phí bán hàng			-	-
25	9. Chi phí quản lý kinh doanh	(1,245,740,528)	(1,384,775,512)	(311,002,848,204)	(4.289.202.015)
30	10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(8,345,470,689)	(3,435,756,677)	(348,540,213,277)	(5,760.120.602)
31	11. Thu nhập khác			-	-
32	12. Chi phí khác			(1,415,894,716)	(774.011.757)
40	13. Lợi nhuận khác			-	-
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(8,345,470,689)	(3,435,756,677)	(349,956,107,993)	(6.534.132.359)
51	16. Chi phí thuế thu nhập DN			-	-
52	Thuế thu nhập hoãn lại			-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(8,345,470,689)	(3,435,756,677)	(349,956,107,993)	(6.534.132.359)

02/1
 Đ
 0
 F
 NG
 H
 R



Ngô Thị Thanh Hải
Người lập




Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Hoàng Anh Dũng
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		(8,345,470,689)	(3.435.759.675)
03	Các khoản dự phòng	5.2.4,		
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư	6, 7	(404,818,407)	(4.921.362.645)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)	13	7,504,548,568	6.972.346.810
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(1,245,740,528)	(1.384.775.510)
09	Tăng các khoản phải thu		10,776,060,077	(32.650.706)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(1,266,353,144)	6.542.743.528
12	Tăng chi phí trả trước		181.018.518	181.018.518
14	Tiền lãi vay đã trả		(7,504,548,568)	(6.972.346.810)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		759,417,837	(1.666.010.980)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay		(2,751,585,621)	(554.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2,015,000,000	27.866.756
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		16,032,434	
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(720,553,187)	(526.133.244)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		600,000,000	
34	Tiền trả nợ gốc vay		(4,000,000,000)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(3,400,000,000)	
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(3,361,135,350)	(2.192.144.224)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3,837,027,021	4.068.361.819
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	475,891,671	1.876.217.595

051
G
PH
SẢN
/ÁN
NG

Ngô Thị Thanh Hải
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH
NINH VÂN BAY
Hoàng Anh Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

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 doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 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 30 tháng 9 năm 2017, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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); và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con, bao gồm:

- ▶ Công ty TNHH Hai Dung

Công ty TNHH Hai Dung là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 VND. 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 30 tháng 9 năm 2017, Công ty nắm 90% phần vốn góp trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 90%).

Ngày 16 tháng 6 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 07/2017/NQ-HĐQT quyết định chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung.

94,
TY
ÂN
DU
IBA
-TR

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

▶ *Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải*

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là 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 lữ hành.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty nắm 51% (tương đương 4.590.000 cổ phiếu) vốn cổ phần trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 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 và Thuyết minh số 5.2. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 10 năm 2017.

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

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 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.

2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ 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 giữa niên độ 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.

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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 năm 2017

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 riêng giữa niên độ 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 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 giữa niên độ.

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 kỳ.

3.7 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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.

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 con (tiếp theo)

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 giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 năm 2017

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.8 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 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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.

3.10 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.

3.11 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 giữa niên độ.

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN
 BẤT ĐỘNG SẢN
 DU LỊCH NINH VÂN BAY
 17/11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 năm 2017

3.11 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, 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 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, 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 giữa niên độ 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 giữa 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 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 niên độ kế toán giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

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

3.11 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

3.12 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu 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, Ban 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, thông tin theo bộ phận sẽ không trình bày.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	71,079,888	45.202.229
Tiền gửi ngân hàng	404,811,783	35.484.966
Các khoản tương đương tiền (*)	1,000,000,000	800.000.000
TỔNG CỘNG	1,475,891,671	880.687.195

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn một tháng bằng VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch và hưởng lãi suất 4,3 – 4,5%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Đầu tư vào công ty con	509.194.690.000	509.194.690.000
Đầu tư vào công ty liên kết	63.930.000.000	104.991.535.100
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	20.360.000.000	20.360.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(224.956.903.109)	(231.775.406.716)
TỔNG CỘNG	368.527.786.891	402.770.818.384

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 giữa niên độ.

12/ N P 38 V N

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

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	Ngày 30 tháng 9 năm 2017				Ngày 31 tháng 12 năm 2016			
	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)

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	Ngày 30 tháng 9 năm 2017				Ngày 31 tháng 12 năm 2016			
	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)
TỔNG CỘNG			63.930.000.000	(589.641.817)			104.991.535.100	(17.297.597.360)

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

(*) Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn 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 VND. 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.

(**) Ngày 23 tháng 6 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu bởi Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt cho một cá nhân với giá phí là 5.412.386.111 VND. Theo đó, tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt không còn là công ty liên kết của Công ty.

5.2.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 9 năm 2017				Ngày 31 tháng 12 năm 2016			
	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	(18.360.000.000)	183.600	12,24	18.360.000.000	(8.470.548.064)
Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỹ nghệ 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	(19.624.461.292)			20.360.000.000	(9.735.009.356)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

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 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 số vốn điều lệ là 150 tỷ VND. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại Đàm 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.

(**) Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là 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, với số vốn điều lệ là 7 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.

5.2.4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu kỳ	231.775.406.716	226.897.530.601
Sử dụng dự phòng trong kỳ	(16.707.955.543)	-
Trích lập dự phòng trong kỳ	9.889.451.936	1.971.762.045
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối kỳ	224.956.903.109	228.869.292.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 17)	528,717,499,024	512.349.913.404
Phải thu về cho vay ngắn hạn bên khác	-	-
TỔNG CỘNG	<u>528,717,499,024</u>	<u>512.349.913.404</u>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(262.912.913.404)	(55.312.892.855)

Phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 bao gồm các khoản phải thu sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Đối tượng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Cho vay ngắn hạn bên liên quan				
Công ty TNHH Hai Dung (*)	299,210,578,476	Từ tháng 7 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017	8% - 12%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	209,663,920,548	Từ tháng 10 năm 2017 đến tháng 2 năm 2018	10%	Tín chấp
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	19,843,000,000	Từ tháng 7 năm 2017 đến tháng 6 năm 2018	8% - 10%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>528,717,499,024</u>			

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Số đầu kỳ	55.312.892.855	55.312.892.855
Trích lập dự phòng trong kỳ	207.600.020.549	-
Số cuối kỳ	<u>262.912.913.404</u>	<u>55.312.892.855</u>
<i>Trong đó:</i> Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan	262.912.913.404	55.312.892.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 năm 2017

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu lãi cho vay	158.480.023.393	157.945.180.877
Phải thu về chi phí thanh toán hộ	2.657.014.718	2.657.014.718
Phải thu khác	32.724.160	32.724.160
TỔNG CỘNG	161.169.762.270	160.634.919.755
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(152.125.239.519)	(53.172.762.333)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	32.724.160	32.724.160
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</i>		160.602.195.595

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Số đầu kỳ	152.125.239.519	53.172.762.333
Trích lập dự phòng trong kỳ (**)	-	-
Số cuối kỳ	152.125.239.519	53.172.762.333
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan</i>	152.125.239.519	53.172.762.333

8. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	15.162.945.308	4.459.179.525
Trích trước tiền phạt	2.029.998.165	-
Chi phí phải trả khác	3.296.999.717	320.488.002
TỔNG CỘNG	20.489.943.189	4.779.667.527

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Trong kỳ		Ngày 30 tháng 9 năm 2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay đối tượng khác	18.900.000.000	18.900.000.000	21.160.000.000	(22.360.000.000)	17.700.000.000	17.700.000.000
Trái phiếu đến hạn trả	229.275.925.929	229.275.925.929	362.037.038	-	229.637.962.967	229.637.962.967
TỔNG CỘNG	248.175.925.929	248.175.925.929	21.522.037.038	(22.360.000.000)	247.337.962.967	247.337.962.967

10.1 Vay ngắn hạn đối tượng khác

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Bà Bùi Lê Mai	4.000.000.000	12%	Tín chấp
Bà Bùi Hồng Nhung	13.700.000.000	11% - 12%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	17.700.000.000		

10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

10.2 Trái phiếu phát hành đến hạn trả

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Trái phiếu phát hành - nợ gốc (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (**)	(362.037.033)	(724.074.071)
TỔNG CỘNG	229.637.962.967	229.275.925.929

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

11. VỐN CHỦ SỞ HỮU

11.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lỗ lũy kế	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	905.000.000.000	24.455.000.000	(207.615.776.197)	721.839.223.803
- Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(3.098.372.682)	(3.098.372.682)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	905.000.000.000	24.455.000.000	(210.714.148.879)	718.740.851.121
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	905.000.000.000	24.455.000.000	(212.909.320.888)	716.545.679.112
- Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(8,345,470,689)	(8,345,470,689)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	905.000.000.000	24.455.000.000	(562,865,425,881)	366,589,574,119

11.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	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	-
	929.455.000.000	929.455.000.000	-	929.455.000.000	929.455.000.000	-

11.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	905.000.000.000	905.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

11. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

11.4 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	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
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và được góp vốn đầy đủ	90.500.000	905.000.000.000	90.500.000	905.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	-	-	-	-
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 (2016: 10.000 đồng/cổ phiếu)

12. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Cổ tức được chia từ công ty con		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	404,818,407	4,921,362,645
TỔNG CỘNG	404,818,407	4,921,362,645

13. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Chi phí lãi vay	7,504,548,568	6,972,346,810
Chi phí tài chính khác		
TỔNG CỘNG	7,504,548,568	6,972,346,810

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

14. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Dự phòng phải thu khó đòi		-
Chi phí lương	1,026,890,000	1,188,480,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	218,850,528	196,295,512
TỔNG CỘNG	1,245,740,528	1,384,775,512

15. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho vay có lãi	749.000.000	958.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	9.820.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức được chia	12.750.000.000	6.120.000.000
		Cổ tức nhận được	2.550.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay có lãi	382.000.000	970.000.000
		Lãi vay phát sinh	748.061.593	706.185.424
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 6 năm 2017	Lãi vay phát sinh	29.330.291	40.488.768
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phát sinh	-	8.890.831.461
		Thu hồi gốc vay	500.000.000	-

194
CÔNG TY
HÀNG
DU LỊCH
NINH VÂN BAY
3-TR

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 3 năm 2017

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho vay có lãi	284,210,578,476	282.499.992.856
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay có lãi	209.663.920.548	210.163.920.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay có lãi	19,843,000,000	18.671.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 6 năm 2017	Cho vay có lãi	-	1.015.000.000
			513,717,499,024	512.349.913.404
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức phải thu	10.200.000.000	-
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Lãi vay phải thu Chi phí trả hộ	53.172.762.333 188.280.000	53.172.762.333 188.280.000
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	96.295.462.468	96.295.462.468
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết đến ngày 23 tháng 6 năm 2017	Lãi vay phải thu	-	602.005.049
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.718	2.468.734.718
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	9,011,798,587	7.874.951.027
			171,337,038,106	160.602.195.595







Ngô Thị Thanh Hải
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Hoàng Anh Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2017