

**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 I năm 2017**

---

*Hà Nội, tháng 4 năm 2017*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>572.275.146.708</b>	<b>566.730.454.184</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>297.371.847</b>	<b>880.687.195</b>
111	1. Tiền		297.371.847	80.687.195
112	2. Các khoản tương đương tiền			800.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>103.000.000</b>	<b>103.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	103.000.000	103.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>570.612.400.198</b>	<b>564.499.177.971</b>
135	1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.1	514.088.913.403	512.349.913.404
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	7	165.009.141.983	160.634.919.755
137	3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,7	(108.485.655.188)	(108.485.655.188)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.262.374.663</b>	<b>1.247.589.018</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.262.374.663	1.247.589.018
155	2. Tài sản ngắn hạn khác			-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>402.770.818.384</b>	<b>402.770.818.384</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>			-
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.2		-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>			-
221	1. Tài sản cố định hữu hình			-
222	Nguyên giá		437.206.400	437.206.400
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(437.206.400)	(437.206.400)
227	2. Tài sản cố định vô hình			-
228	Nguyên giá		95.691.587	95.691.587
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(95.691.587)	(95.691.587)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5.2</b>	<b>402.770.818.384</b>	<b>402.770.818.384</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		509.194.690.000	509.194.690.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		104.991.535.100	104.991.535.100
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		20.360.000.000	20.360.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(231.775.406.716)	(231.775.406.716)
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>975.045.965.092</b>	<b>969.501.272.568</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>260.904.652.605</b>	<b>252.955.593.456</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>260.904.652.605</b>	<b>252.955.593.456</b>
313	1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước			-
314	2. Phải trả người lao động			-
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	8	12.547.708.157	4.779.667.527
320	4. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9	248.356.944.448	248.175.925.929
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>			-
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	9		-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>714.141.312.488</b>	<b>716.545.679.112</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>10</b>	<b>714.141.312.488</b>	<b>716.545.679.112</b>
411	1. Vốn cổ phần		<b>905.000.000.000</b>	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		(215.313.687.512)	(212.909.320.888)
421a	- (Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		(212.909.320.887)	(207.615.776.197)
421b	- Lỗ sau thuế chưa phân phối năm nay		(2.404.366.624)	(5.293.544.691)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>975.045.965.092</b>	<b>969.501.272.568</b>



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
Quý 1 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Code	Chi Tiêu	Quý		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Quý 1 năm 2017	Quý 1 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	<b>6. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>6.379.037.282</b>	<b>8.911.139.167</b>	<b>6.379.037.282</b>	<b>8.911.139.167</b>
22	7. Chi phí tài chính	(7.462.143.472)	(7.159.233.221)	(7.462.143.472)	(7.159.233.221)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay	(6.877.890.411)	(6.976.666.667)	(6.877.890.411)	(6.976.666.667)
24	8. Chi phí bán hàng			-	
25	9. Chi phí quản lý kinh doanh	(1.321.260.434)	(1.528.456.789)	(1.321.260.434)	(1.528.456.789)
30	<b>10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD</b>	<b>(2.404.366.624)</b>	<b>223.449.157</b>	<b>(2.404.366.624)</b>	<b>223.449.157</b>
31	11. Thu nhập khác			-	
32	12. Chi phí khác			-	
40	13. Lợi nhuận khác			-	
50	<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(2.404.366.624)</b>	<b>223.449.157</b>	<b>(2.404.366.624)</b>	<b>223.449.157</b>
51	16. Chi phí thuế thu nhập DN			-	
52	Thuế thu nhập hoãn lại			-	
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>(2.404.366.624)</b>	<b>223.449.157</b>	<b>(2.404.366.624)</b>	<b>223.449.157</b>

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



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
Quý 1 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lỗ kế toán trước thuế</b>		<b>(2.404.366.624)</b>	<b>(5.293.544.691)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
03	Các khoản dự phòng			4.877.876.115
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	11	(6.379.037.282)	(34.084.051.673)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)	12	7.643.161.991	27.667.978.242
08	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(1.140.241.916)</b>	<b>(6.831.742.007)</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(4.388.933.597)	(124.080.943)
11	Giảm các khoản phải trả		(95.911.060)	(1.412.268.190)
12	Tăng chi phí trả trước			-
14	Tiền lãi vay đã trả		401.808.219	(26.113.987.355)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(5.223.278.354)</b>	<b>(34.482.078.495)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay		(2.399.000.000)	(3.530.100.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		660.000.000	10.384.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.378.963.005	7.771.293.016
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>4.639.963.005</b>	<b>14.625.193.016</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay			26.900.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay			(8.000.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>			<b>18.900.000.000</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(583.315.349)</b>	<b>(956.885.479)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>880.687.196</b>	<b>1.837.572.674</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	4	<b>297.371.847</b>	<b>880.687.195</b>



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Quý 1 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 Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau:

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
0103013874	Ngày 3 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 27 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 28 tháng 9 năm 2009
0103013874	Ngày 2 tháng 12 năm 2009
0102051941	Ngày 12 tháng 2 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 5 năm 2010
0102051941	Ngày 15 tháng 7 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 9 năm 2010
0102051941	Ngày 7 tháng 6 năm 2011
0102051941	Ngày 20 tháng 6 năm 2011
0102051941	Ngày 17 tháng 5 năm 2012
0102051941	Ngày 5 tháng 6 năm 2013
0102051941	Ngày 17 tháng 6 năm 2016
0102051941	Ngày 7 tháng 10 năm 2016

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, 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 Doanh nghiệp của Công ty là:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức***

Công ty có 2 công ty con, bao gồm:

► *Công ty TNHH Hai Dung*

Công ty con này được thành lập theo 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 3 năm 2017, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 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 lưu hành.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty nắm 51% (tương đương 5.490.000 cổ phiếu) phần vốn chủ sở hữu 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. 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 3 năm 2017.

74  
Y  
N  
UI  
3A  
TP



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 1 năm 2017

**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 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 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 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 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 khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

**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 khi phát sinh.

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

**3.5 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 mà Công ty 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*

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.

TUYỂN DỤNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

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

*Các khoản đầu tư khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

*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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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**

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty VND được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

**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 năm hiện hành và các năm 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 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.

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.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2017

- ▶ 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 được 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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

**3.12 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 năm 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 năm.

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.

**3.13 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, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

**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	24.653.73	45.202.229
Tiền gửi ngân hàng	272.718.104	35.484.966
Các khoản tương đương tiền		800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>297.371.847</b>	<b>880.687.195</b>

**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	103.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.000.000</b>	<b>103.000.000</b>

(\*) 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 – Chi nhánh Đồng Nai tối thiểu là 23 tỷ đồng trong kỳ tính lãi Trái phiếu đầu tiên và số tiền lớn hơn của 100% số tiền đến hạn phải thanh toán vào ngày thanh toán lãi và 14 tỷ đồng đối với các kỳ tính lãi tiếp theo.

Theo thông báo số 471/2016/TB-TCBS ngày 11 tháng 5 năm 2016 và thông báo số 1151/2016/TB-TCBS ngày 10 tháng 11 năm 2016 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam về việc thanh toán liên quan đến trái phiếu do Công ty phát hành ngày 11/11/2014 cho kỳ tính lãi từ ngày 11/11/2015 đến ngày 11/11/2016, Công ty bị phạt chậm dự phòng cho kỳ tính lãi nói trên với tổng số tiền là 1,6 tỷ đồng (Thuyết minh số 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 đầu tư tài chính dài hạn	(231.775.406.716)	(231.775.406.716)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>402.770.818.384</b>	<b>402.770.818.384</b>

01/  
 CÔNG  
 CỔ  
 PHẦN  
 ĐÔNG  
 ANH  
 TRÚ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 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	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 lich Hồng Hải (**)	4.590.000	51	304.451.890.000	-	4.590.000	51	304.451.890.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>509.194.690.000</b>	<b>(204.742.800.000)</b>			<b>509.194.690.000</b>	<b>(204.742.800.000)</b>

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)  
Quý 1 năm 2017

## 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 Cồn 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	<u>41.061.535.100</u>	<u>(16.707.955.543)</u>	1.023.978	29,15	<u>41.061.535.100</u>	<u>(16.707.955.543)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>104.991.535.100</u></b>	<b><u>(17.297.597.360)</u></b>			<b><u>104.991.535.100</u></b>	<b><u>(17.297.597.360)</u></b>

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, 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 cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0304993374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2007, với số vốn điều lệ là 35.125.000.000 đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt có trụ sở đặt tại 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 3 năm 2017, Công ty sở hữu 1.023.978 cổ phần (tương ứng 29,15%) phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 1 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**

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối kỳ				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 0	(8.470.548.064)
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (**)	-	10	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	10	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần EMG (***)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)	100.000	14,3	1.000.000.000	(264.461.292)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>20.360.000.000</b>	<b>(9.735.009.356)</b>			<b>20.360.000.000</b>	<b>(9.735.009.356)</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 1 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 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 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.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, 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 3 năm 2017, 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 3 năm 2017, 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 đầu tư tài chính dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đầu năm	226.897.530.601	226.897.530.601
Trích lập dự phòng trong năm	4.877.876.115	4.877.876.115
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cuối năm</b>	<b>231.775.406.716</b>	<b>231.775.406.716</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

**6.1 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)	514,088,913,403	512.349.913.404
	<u>514,088,913,403</u>	<u>512.349.913.404</u>
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 3 năm 2017 bao gồm các khoản phải thu sau:

- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Hai Dung - công ty con của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 282,638,992,855 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 Cổ phần Du lịch Tân Phú - đơn vị nhận vốn đầu tư - vay tín chấp với tổng số tiền là 211,663,920,548 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 Sinh thái Cồn Bắp - công ty liên kết của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 18,771,000,000 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	162,319,403,106	157.945.180.877
Chi phí trả hộ	2,657,014,717	2.657.014.718
Phải thu khác	32,724,160	32.724.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>165,009,141,984</b></u>	<u><b>160.634.919.755</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	32.724.160	32.724.160
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 16)</i>	162.319.403.106	160.602.195.595
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	10.673.639.801	4.459.179.525
Chi phí dịch vụ	-	-
Chi phí phải trả khác	1.874.068.356	320.488.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>12.547.708.157</b></u>	<u><b>4.779.667.527</b></u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

**9. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>256.175.925.929</b>	<b>(8.000.000.000)</b>	<b>248.175.925.929</b>	<b>248.175.925.929</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Trái phiếu phát hành	228.551.851.853	228.551.851.853	724.074.076	(229.275.925.929)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>228.551.851.853</b>	<b>228.551.851.853</b>	<b>724.074.076</b>	<b>(229.275.925.929)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**9.1 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 năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Bùi Lê Mai	4.700.000.000	31 tháng 12 năm 2017	12%	Tin chấp
Bà Bùi Hồng Nhung	10.200.000.000	9 tháng 5 năm 2017	12%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Tân An	4.000.000.000	8 tháng 5 năm 2017	10%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.900.000.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

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

**9.2 Trái phiếu phát hành đến hạn trả**

	<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)	(724.074.071)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>229.275.925.929</u></b>	<b><u>229.275.925.929</u></b>

(\*) 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	<u>230.000.000.000</u>	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.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>230.000.000.000</u></b>		

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý 1 năm 2017

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

**9.2 Trái phiếu phát hành đến hạn trả (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu không chuyển đổi được đảm bảo bằng các tài sản sau:

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

(\*\*) Giá trị trái phiếu phát hành tăng trong năm là chi phí phát hành trái phiếu phân bổ cho năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

**10. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
Số dư đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(207.615.776.197)	721.839.223.803
- Lỗ thuần trong năm	-	-	(5.293.544.691)	(5.293.544.691)
Số dư cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(212.909.320.888)	716.545.679.112
<b>Năm nay</b>				
Số dư đầu năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(212.909.320.888)	716.545.679.112
- Lỗ thuần trong năm	-	-	(2.404.366.624)	(2.404.366.624)
Số dư cuối năm	905.000.000.000	24.455.000.000	(215.313.687.512)	714.141.312.488

**10.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ 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>

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	905.000.000.000	905.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Số 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 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				
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 (2016: 10.000 đồng/cổ phiếu)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

**11. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý 1 năm 2017</i>	<i>Quý 1 năm 2016</i>
Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - công ty con của Công ty		4.080.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.379.037.282	4.831.139.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.379.037.282</b>	<b>8.911.139.167</b>

**12. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý 1 năm 2017</i>	<i>Quý 1 năm 2016</i>
Chi phí lãi vay	(6.877.890.411)	(6.976.666.667)
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 5.2.4)	(584.253.061)	(182.566.554)
Chi phí tài chính khác	(7.462.143.472)	7.159.233.221
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(7.462.143.472)</b>	<b>7.159.233.221</b>

**13. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý 1 năm 2017</i>	<i>Quý 1 năm 2016</i>
Dự phòng phải thu khó đòi		1.283.703.001
Chi phí lương	1.117.619.666	244.753.788
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.107.637	102.533.131
Chi phí khác	102.533.131	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.321.260.434</b>	<b>1.528.456.789</b>

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và 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>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho công ty con vay	282.798.992.855	282.499.992.856
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	211.663.920.548	210.163.920.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	18.771.000.000	18.671.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý 1 năm 2017

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
			<b>514.248.913.403</b>	<b>512.349.913.404</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>				
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	100,280,433,190	96.295.462.469
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	622,026,964	602.005.046
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ Chi phí khác	1.496.707.689 972.027.031	1.496.707.685 972.027.031
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	8.244.180.619	7.874.951.026
			<b>164.976.417.827</b>	<b>160.602.195.591</b>



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017