

Số: 16/2018/NVB-CBTT

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2018

V/v: Giải trình lợi nhuận sau thuế lỗ và chênh lệch lợi nhuận Hợp nhất, lợi nhuận Công ty mẹ giữa năm 2017 và năm 2016 và thay đổi tổng tài sản của Công ty.

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC TP. HỒ CHÍ MINH**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh**

- Tên Công ty: **CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY**
- Mã chứng khoán: NVT
- Địa chỉ trụ sở chính: tầng 3, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, P. Bùi Thị Xuân, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại: 024. 39264950 Fax: 024. 39264952
- Người thực hiện công bố thông tin: **Ngô Thị Thanh Hải**
- Địa chỉ: tầng 3, tòa nhà Hoàng Gia, số 180 Triệu Việt Vương, P. Bùi Thị Xuân, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại (cơ quan): 04. 39264950 Fax: 04. 39264952
- Loại thông tin công bố: 24 giờ 72 giờ bất thường yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Công ty CP Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay xin giải trình về khoản lỗ của lợi nhuận sau thuế và chênh lệch lợi nhuận của báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất, báo cáo tài chính kiểm toán Công ty mẹ năm 2017 so với năm 2016 và thay đổi tổng tài sản của Công ty như sau:

Đề thu xếp nguồn tài chính tất toán nghĩa vụ thanh toán của khoản trái phiếu đến hạn trả trong tháng 11 năm 2017 với số nợ gốc là 230 tỷ VND, ngày 20 tháng 4 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chuyển nhượng vốn đầu tư tại dự án Emeralda Ninh Bình để huy động nguồn tài chính thanh toán cho khoản trái phiếu đến hạn nêu trên. Theo Nghị Quyết số 07/2017/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 6 năm 2017 Hội đồng Quản trị Công ty ước tính giá trị có thể thu hồi tối thiểu của toàn bộ Phần Vốn Góp của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung cùng toàn bộ các khoản tiền cho vay, tiền lãi vay của công ty này và toàn bộ các khoản tiền cho vay, tiền lãi vay của Công ty tại Công ty CP Du lịch Tân Phú là 245 tỷ đồng.

Theo đó, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ giá trị khoản đầu tư tại Công ty TNHH Hai Dung và công nợ phải thu về cho vay và lãi vay phải thu với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị và đã ghi nhận lỗ từ các giao dịch chuyển nhượng này trong năm 2017. Bên cạnh đó, theo Nghị Quyết số 08/2017/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 6 năm 2017 Công ty chuyển nhượng toàn bộ 29,15% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt và toàn bộ khoản cho vay của Công ty tại Công ty này với giá trị tối thiểu là 7 tỷ đồng. Cụ thể như sau:

1. Tại báo cáo công ty mẹ:

Bảng so sánh lợi nhuận giữa hai năm 2017 và năm 2016 như sau:



Mã số	Chỉ tiêu	Năm		Chênh lệch
		Năm 2017	Năm 2016	
21	Doanh thu hoạt động tài chính	25.684.634.415	34.084.051.673	(8.399.417.258)
22	Chi phí tài chính	(116.755.389.148)	(32.545.854.357)	(84.209.534.791)
25	Chi phí quản lý kinh doanh	(255.237.859.121)	(5.226.900.025)	(250.010.959.096)
30	Lỗ thuần từ HĐKD	(346.308.613.854)	(3.688.702.709)	(342.619.911.145)
50	Tổng lỗ kế toán trước thuế	(348.601.347.937)	(5.293.544.691)	(343.307.803.246)
60	Lỗ sau thuế TNDN	(348.601.347.937)	(5.293.544.691)	(343.307.803.246)

Lợi nhuận sau thuế của năm 2017 có kết quả lỗ và chênh lệch lớn so với lợi nhuận của năm 2016 đến từ các nguyên nhân chính sau đây:

- Chi phí tài chính tăng mạnh do Công ty chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con - Công ty TNHH Hai Dung, lỗ 60,7 tỷ đồng; thanh lý công ty liên kết - Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Danh Việt, lỗ 18,9 tỷ VND, lập dự phòng cho khoản đầu tư khác vào Công ty CP Du lịch Tân Phú gần 10 tỷ đồng trong khi chi phí dự phòng đầu tư cùng kỳ năm trước là 4,8 tỷ.
- Chi phí quản lý kinh doanh tăng mạnh do Công ty chuyển nhượng công nợ về phải thu và cho vay tại Công ty CP Du lịch Tân Phú - lỗ 246 tỷ VND và chi phí dự phòng cho số dư phải thu lâu ngày từ Công ty TNHH Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là 2,5 tỷ VND.
- Doanh thu hoạt động tài chính: ngừng trích lãi cho vay các khoản phải thu Công ty CP Du lịch Tân Phú do ước tính ko thu hồi đủ nợ gốc - giảm doanh thu tài chính khoảng 24 tỷ VND. Tuy nhiên, do doanh thu hoạt động tài chính tăng 8 tỷ VND nên tổng chênh lệch doanh thu hoạt động tài chính năm 2017 so với năm 2016 là khoảng 8,3 tỷ VND.

2. Tại báo cáo Hợp nhất:

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý		Chênh lệch
		Năm 2017	Năm 2016	
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	232.581.893.579	190.831.267.088	41.750.626.491
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	232.502.567.702	190.767.667.069	41.734.900.633
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ	(115.404.684.467)	(99.374.199.806)	(16.030.484.661)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	117.097.883.235	91.393.467.263	25.704.415.972
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.639.141.072	26.075.383.303	(24.436.242.231)
22	Chi phí tài chính	(291.084.631.873)	(34.801.715.986)	(256.282.915.887)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(311.078.603.746)	(60.460.826.239)	(250.617.777.507)



30	(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(509.007.283.847)	630.021.407	(509.637.305.254)
50	Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(439.873.776.462)	15.632.015.856	(455.505.792.318)
60	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN	(455.953.311.805)	15.585.875.585	(471.539.187.390)

Lợi nhuận của hợp nhất của Công ty lỗ và chênh lệch lợi nhuận hợp nhất của công ty giữa hai năm đến từ các nguyên nhân sau:

- Chi phí tài chính tăng do lỗ từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con - Công ty TNHH Hai Dung là 225 tỷ VND, lỗ từ thanh lý công ty liên kết khoảng 28 tỷ VND và lập thêm dự phòng khoản đầu tư khác vào Công ty CP Du lịch Tân Phú là 10 tỷ VND
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng chủ yếu do lỗ từ chuyển nhượng cộng nợ phải thu về cho vay với Công ty CP Du lịch Tân Phú – 246 tỷ VND chi phí dự phòng cho số dư phải thu lâu ngày từ Công ty TNHH Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là 2,5 tỷ VND
- Thu nhập tài chính giảm do Công ty ngừng trích lãi cho vay các khoản phải thu tại Công ty CP Du lịch Tân Phú do ước tính không thu hồi đủ nợ gốc - giảm doanh thu tài chính khoảng 24 tỷ VND.

Chính vì các lý do nêu ở trên mà lợi nhuận sau thuế của của năm 2017 lỗ và chênh lệch giảm lớn so với năm 2016, đồng thời tổng tài sản của Công ty giảm đáng kể trong năm 2017, giảm từ 969,5 tỷ đồng xuống còn 405,01 tỷ đồng (tại báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ năm 2017) và giảm từ 1.319,2 tỷ đồng xuống còn 534,78 tỷ đồng (tại báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2017).

Thông tin trên được đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: <http://www.ninhvanbay.vn> vào ngày 28/3/2018.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

Ngô Thị Thanh Hải