

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY
Quý 4, Năm 2012

Hà Nội, tháng 2 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Quý 4. Năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		105.440.752.138	101.176.648.818
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.093.210.019	93.961.517
111	1. Tiền		93.210.019	93.961.517
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	88.322.408.034	20.437.408.034
121	1. Đầu tư ngắn hạn		88.322.408.034	20.437.408.034
	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		15.433.666.923	5.032.453.327
131	1. Phải thu khách hàng		-	-
133	2. Phải thu nội bộ		-	-
135	3. Các khoản phải thu khác	6	15.433.666.923	5.032.453.327
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		591.467.162	75.612.825.940
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	35.280.000
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		558.743.002	465.459.808
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	7	32.724.160	75.112.086.132
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		635.292.973.707	627.596.819.339
220	I. Tài sản cố định	8	28.737.607	198.993.339
221	1. Tài sản cố định hữu hình		28.737.607	167.096.143
222	Nguyên giá		437.206.400	437.206.400
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(408.468.793)	(270.110.257)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	31.897.196
228	Nguyên giá		95.691.587	95.691.587
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(95.691.587)	(63.794.391)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9	634.546.225.100	626.679.815.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	9.1	509.194.690.000	595.694.690.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	9.2	104.991.535.100	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác	9.3	20.360.000.000	30.985.125.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		718.011.000	718.011.000
263	1. Ký quỹ, ký cược dài hạn		718.011.000	718.011.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		740.733.725.844	728.773.468.157

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Quý 4. Năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		51.959.185.101	12.697.816.941
310	I. Nợ ngắn hạn	10	51.959.185.101	12.697.816.941
311	1. Vay và nợ ngắn hạn		49.997.236.943	10.317.236.943
314	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		6.842.906	6.842.908
315	3. Phải trả công nhân viên		-	537.933.000
316	4. Chi phí phải trả		926.036.162	770.636.000
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp khác	11	1.029.069.090	1.065.168.090
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	12	688.774.540.743	716.075.651.216
410	I. Vốn chủ sở hữu	12	688.774.540.743	716.075.651.216
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	12.1	605.000.000.000	605.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	12.1	99.455.000.000	99.455.000.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	12.1	(15.680.459.257)	11.620.651.216
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		740.733.725.844	728.773.468.157



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 2 năm 2013

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

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4. Năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý		Lũy kế năm	
			Số kỳ này năm nay	Số kỳ này năm trước	Số lũy kế kỳ này năm nay	Số lũy kế kỳ này năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	13.1	-	-	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về BH và cung cấp DV	10		-	-	-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-	-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		-	-	-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	13.2	(21,639,436,442)	1,405,645,784	15,785,777,148	13,443,380,706
7. Chi phí tài chính	22		(24,017,366,628)	(394,156)	(38,748,924,491)	(7.947.813)
Chi phí lãi vay			-	-	(855.577)	
8. Chi phí bán hàng			-	-	-	
9. Chi phí quản lý kinh doanh	24	13.3	(2,298,441,045)	(1,635,209,175)	(5,141,688,527)	(6.067.978.176)
10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	30		79,489,140	(229,957,547)	(28,104,835,870)	7.367.454.717
11. Thu nhập khác	31		680,543,676	-	803,725,391	913.365.909
12. Chi phí khác	32		-	-	-	(1.158.647.148)
13. Lợi nhuận khác	40		680,543,676	-	803,725,391	(245.281.239)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		760,032,816	(229,957,547)	(27,301,110,479)	7.122.173.472
15. Chi phí thuế TN DN	51		-	-	-	
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		760,032,816	(229.957.547)	(27,301,110,479)	7.122.173.472



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 2 năm 2013

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

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 4. Năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

aMã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế		(27.301.110.473)	7.122.173.472
02	Điều chỉnh cho các khoản:			
05	Khấu hao tài sản cố định		170.255.744	306.449.359
06	Lãi/(lỗ) từ hoạt động đầu tư		27.791.899.551	(11.310.563.553)
	Lãi tiền gửi và tiền cho vay		(5.712.676.699)	(1.883.260.914)
	Chi phí lãi vay		881.471.704	-
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.170.160.185)	(5.765.201.636)
09	Giảm các khoản phải thu		24.693.890.604	4.626.768.087
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(418.631.840)	1.190.923.000
12	Giảm chi phí trả trước		35.280.000	240.200.930
13	Tiền lãi vay đã trả		(881.471.704)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		19.258.906.875	292.690.381
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	909.090.909
23	Tiền chi cho vay		(70.835.000.000)	(19.366.560.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		2.950.000.000	500.000.000
25	Tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.513.000.000)	(1.000.000.000)
	Tiền chi để góp vốn vào công ty con, trừ đi tiền thu về		-	(6.500.000.000)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.003.000.000	1.000.000.000
28	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.455.341.627	11.813.888.546
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(57.939.658.373)	(12.643.580.545)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
34	Tiền vay ngắn hạn nhận được		44.218.810.000	10.317.236.943
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.538.810.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		39.680.000.000	10.317.236.943
50	Giảm tiền và tương đương tiền trong năm		999.248.502	(2.033.653.221)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		93.961.517	2.127.614.738
70	Tiền và tương đương cuối năm	4	1.093.210.019	93.961.517

Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Ngày 19 tháng 2 năm 2013

Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4. Năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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. Ngày 7 tháng 5 năm 2010, 50.500.000 cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết và bắt đầu phiên giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 60.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 12.4).

Hoạt động chính trong năm 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;
- ▶ 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
Quý 4. Năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con, trong đó:

► **Công ty TNHH Hai Dung**

Công ty con này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số 3600805594 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10 tháng 4 năm 2006, với số vốn điều lệ là 110 tỷ đồng Việt Nam. Công ty TNHH Hai Dung có trụ sở đặt tại ấp Bến Cộ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và văn phòng giao dịch đặt tại số 24 Yên Thế, Phường 2, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Công ty TNHH Hai Dung là kinh doanh bất động sản, đầu tư khu du lịch sinh thái và kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► **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 của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 **Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán 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).

Bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4. Năm 2012

báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán 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.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

3.2 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 việc chuyển đổi thành tiền.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các 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 phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ ba tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự mà công ty không thể thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4. Năm 2012

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và 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:

Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 7 năm

3.7 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 doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán là chi phí phát sinh trong năm.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.9 Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm 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.

3.10 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm 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.

3.11 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc niên độ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường chứng khoán tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. 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 giữa niên độ.

3.12 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13 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 thuần 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:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc niên độ kế toán trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4. Năm 2012

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

Tiền lãi

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 trả 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 trả 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 niên độ kế toán 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.

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 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:

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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4. Năm 2012

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.

3.14 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3.15 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4. Năm 2012

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn và các khoản phải trả khác.

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

3.15 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4. Năm 2012

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tiền mặt	15.819.279	15.041.126
Tiền gửi ngân hàng	77.390.740	78.920.391
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.093.210.019	93.961.517

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới 3 tháng, với mức lãi suất từ 9%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Đầu tư ngắn hạn khác	88.322.408.034	20.437.408.034
TỔNG CỘNG	88.322.408.034	20.437.408.034

Bao gồm trong đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là các khoản đầu tư lớn sau:

- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Hai Dung vay tín chấp với tổng số tiền là 21.057.408.034 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 15% đến 25%/năm và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 6 năm 2013 (Thuyết minh số 17);
- ▶ Khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt vay tín chấp với số tiền là 850.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 05/2011/NVB-DV ngày 12 tháng 7 năm 2011, có lãi suất 17%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 12 tháng 1 năm 2013 và theo hợp đồng số 11/2012/NVB-HD ngày 16 tháng 7 năm 2012, có lãi suất 15%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 17 tháng 4 năm 2013 (Thuyết minh số 17); và

Khoản hợp tác đầu tư và cho vay cho Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú với số tiền tương ứng là 66.415.000.000 đồng Việt Nam có lợi nhuận và lãi suất từ 11% đến 15% và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 5 năm 2013 (Thuyết minh số 17).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4. Năm 2012

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Phải thu lãi vay từ Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (Thuyết minh số 17)	1.698.329.658	-
Phải thu lãi vay từ Công ty TNHH Hai Dung (Thuyết minh số 17)	5.259.962.088	1.762.031.751
Phải thu lãi vay từ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt (Thuyết minh số 17)	186.017.375	
Chi phí chi trả hộ Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 17)	3.321.792.804	3.270.421.576
Chi phí chi trả hộ Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (Thuyết minh số 17)	273.959.400	
Chi phí chi trả hộ Công ty TNHH Hai Dung (Thuyết minh số 17)	337.804.200	
Chi phí trả hộ Công ty Cổ phần EMG	5.801.397	
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần của Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 9.1)	4.350.000.000	
TỔNG CỘNG	15.433.666.922	5.032.453.327
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	4.350.000.000	-
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 17)</i>	11.083.666.922	5.032.453.327

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Ứng trước tiền đầu tư mua cổ phần/phần vốn góp		75.006.410.100
<i>Trong đó:</i>		
<i>Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (*)</i>		48.030.000.000
<i>Công ty CP Thương mại Dịch vụ Danh Việt (**)</i>	-	26.976.410.100
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	32.724.160	105.676.032
Tạm ứng	-	-
TỔNG CỘNG	32.724.160	75.112.086.132

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4. Năm 2012

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

Trang thiết bị văn
phòng

Nguyên giá:	437.206.400
Số đầu quý	-
Tăng trong quý	-
Thanh lý, nhượng bán	<u>437.206.400</u>
Số cuối quý	
Giá trị hao mòn:	375.756.838
Số đầu quý	32.711.956
Khấu hao trong quý	-
Thanh lý, nhượng bán	<u>408.468.793</u>
Số cuối quý	
Giá trị còn lại:	61.449.562
Số đầu quý	<u>28.737.607</u>
Số cuối quý	

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	31 tháng 12 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Đầu tư vào công ty con	509.194.690.000	595.694.690.000
Đầu tư vào công ty liên kết	104.991.535.100	-
Đầu tư dài hạn khác	20.360.000.000	30.985.125.000
TỔNG CỘNG	<u>634.546.225.100</u>	<u>626.679.815.000</u>

9.1 Đầu tư vào các công ty con

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị đầu tư	
	31 tháng 12 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tên đơn vị		
Công ty TNHH Hai Dung (*)	204.742.800.000	204.742.800.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	304.451.890.000	304.451.890.000
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (**)	-	76.500.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (***)	-	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>509.194.690.000</u>	<u>595.694.690.000</u>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4. Năm 2012

9.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	31 tháng 12 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	63.930.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	41.061.535.100	-
TỔNG CỘNG	104.991.535.100	-

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (*)	Tỉnh Quảng Nam	40,21%	Phát triển và vận hành khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Hội An
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (**)	Thành phố Hồ Chí Minh	29,15%	Phát triển và vận hành khu Du lịch Sinh thái Biển Cao cấp Lạc Việt

9.3 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp		15.900.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt		14.085.125.000
Công ty Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (Thuyết minh số 9.1)	18.360.000.000	
Công ty Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 9.1)	1.000.000.000	
Công ty cổ phần EMG	1.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	20.360.000.000	30.985.125.000

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần EMG	Thành phố Hồ Chí Minh	14,3%	Cung cấp dịch vụ quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng, kinh doanh khách sạn

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 1, toàn nhà Center Point, số 106 Nguyễn Văn Trỗi, Quận 8, Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính 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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4. Năm 2012

10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu năm
Vay từ quỹ Recapital	41.680.000.000	-
Vay ngắn hạn khác	8.317.236.943	10.317.236.943
TỔNG CỘNG	49.997.236.943	10.317.236.943

Vay ngắn hạn từ khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là các khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo từ Quỹ Recapital và Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải tương ứng bao gồm:

- ▶ Khoản vay ngoại tệ theo hợp đồng ngày 26 tháng 11 năm 2012 với số tiền là 2.000.000 USD (tương ứng với 41.680.000.000 đồng Việt Nam) có lãi suất 9%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 26 tháng 5 năm 2013; và
- ▶ Khoản vay theo hợp đồng ngày 12 tháng 07 năm 2011 với số tiền là 8.317.236.943 đồng Việt Nam, có lãi suất là 9%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

11. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu năm
Tiền bán thẻ nghỉ thu hộ Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 17)	1.029.069.090	1.029.069.090
Các khoản phải trả khác	-	36.099.000
TỔNG CỘNG	1.029.069.090	1.065.168.090

12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

12.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:				
Số dư đầu kỳ	605.000.000.000	99.455.000.000	4.498.477.744	708.953.477.744
- Lợi nhuận trong năm	-	-	7.122.173.472	7.122.173.472
Số dư cuối kỳ	605.000.000.000	99.455.000.000	11.620.651.216	716.075.651.216
Năm nay:				
Số dư đầu kỳ	605.000.000.000	99.455.000.000	11.620.651.216	716.075.651.216
- Lỗ trong năm	-	-	(27.301.110.485)	(27.301.110.485)
Số dư cuối kỳ	605.000.000.000	99.455.000.000	(15.680.459.263)	688.774.540.737

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4. Năm 2012

12.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	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 đông sáng lập	256.837.980.000	256.837.980.000	-	256.837.980.000	256.837.980.000	-
Vốn góp của cổ đông khác	348.162.020.000	348.162.020.000	-	348.162.020.000	348.162.020.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	99.455.000.000	99.455.000.000	-	99.455.000.000	99.455.000.000	-
	704.455.000.000	704.455.000.000	-	704.455.000.000	704.455.000.000	-

12.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	605.000.000.000	605.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	605.000.000.000	605.000.000.000

12.4 Cổ phiếu

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.500.000	60.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	60.500.000	60.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	60.500.000	60.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và chưa được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.500.000	60.500.000
Cổ phiếu phổ thông	60.500.000	60.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4. Năm 2012

13. DOANH THU

13.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Quý 4.2012	Đơn vị tính: VNĐ Quý 4.2011
Tổng doanh thu	-	-
Trong đó	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	-	-

13.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4.2012	Đơn vị tính: VNĐ Quý 4.2011
Doanh thu hoạt động tài chính	(24.017.366.628)	
TỔNG CỘNG	(24.017.366.628)	

13.3 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 4.2012	Đơn vị tính: VNĐ Quý 4.2011
Chi phí nhân công	1.643.617.250	601.055.000
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	40.686.254	60.829.826
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.094.935	12.337.147
Chi phí khác	605.042.606	960.987.208
TỔNG CỘNG	2.298.441.045	1.635.209.181

14. Giải trình về chênh lệch lợi nhuận giữa quý 4 năm 2012 và quý 4 năm 2011:

- * Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2012: 760.032.816 đồng
- * Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2011: (-229.957.547) đồng.
- * Chênh lệch: 989.990.363 đồng.

Nguyên nhân của sự chênh lệch này là do Quý 4 năm 2012 công ty mẹ đã hỗ trợ các công ty con như công ty TNHH Hai Dung, Công ty cổ phần du lịch Tân Phú, Công ty CP TM và dịch vụ Danh Việt về mặt tài chính thông qua các khoản cho vay và đã thu về được một khoản doanh thu từ hoạt động tài chính từ tiền lãi vay đó nâng lợi nhuận của quý 4 năm 2012 cao hơn so với quý 4 năm 2011.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4. Năm 2012

15. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VNĐ
			Giá trị VNĐ
Công ty cổ phần Du lịch Tân Phú	Công ty con	Hợp tác đầu tư, cho vay	66.415.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức năm 2011 được chia từ công ty con	10.073.100.449
		Trả gốc vay cho công ty con	2.000.000.000
		Trả lãi vay	252.822.940
Công ty TNHH một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Công ty con	Công tác phí trả hộ công ty con	275.275.300

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VNĐ
			Phải thu/(Phải trả)
Đầu tư tài chính ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5)			
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho vay	21.057.408.034
Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Công ty con	Cho vay	66.415.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho vay	850.000.000
			88.322.408.034

Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 6)

Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Lãi vay phải thu công ty con	5.259.962.088
		Chi phí thu hộ	337.804.200
Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Công ty con	Lãi vay phải thu công ty con	1.698.329.658
		Chi phí thu hộ	273.959.400
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu công ty con	186.017.375
Công ty TNHH Một thành	Công ty con	Công tác phí trả hộ	775.674.308

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Quý 4. Năm 2012

viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay		Thuê văn phòng	1.257.853.765
		Trang bị văn phòng	992.248.706
		Khoản phải thu chuyển từ công ty Thuận An	254.016.031
		Phải thu khác	42.000.000
Công ty Cổ phần EMG	Bên liên quan khác	Chi phí trả hộ	5.801.397
			11.083.666.928

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 10)

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Vay từ công ty con	(8.317.236.943)
			(8.317.236.943)

Phải trả khác (Thuyết minh số 11)

Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Công ty liên quan	Tiền bán thẻ nghỉ thu hộ	(1.029.069.090)
			(1.029.069.090)



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 2 năm 2013