

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 HỢP NHẤT

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 HỢP NHẤT
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		244.979.942.586	208.826.279.428
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	20.010.358.942	14.253.699.211
111	1. Tiền		19.010.358.942	14.253.699.211
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	75.366.070.789	12.652.473.888
121	1. Đầu tư ngắn hạn		75.366.070.789	12.652.473.888
	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	6	109.094.659.934	58.833.587.969
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	78.880.368.059	13.498.592.827
132	2. Trả trước cho người bán		18.164.861.586	43.833.188.637
135	3. Các khoản phải thu khác	7	12.049.430.289	1.863.453.010
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(361.646.505)
140	IV. Hàng tồn kho	8	38.296.184.666	41.200.066.633
141	1. Hàng tồn kho		38.296.184.666	41.200.066.633
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.212.668.255	81.886.451.727
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		577.599.000	2.356.949.943
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.359.114.996	3.744.804.917
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	81.146.750
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	275.954.259	75.703.550.117
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		936.104.473.574	1.302.424.586.147
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	67.549.972.220
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	-	67.549.972.220
218	2. Phải thu dài hạn khác		-	-
220	I. Tài sản cố định		649.721.847.179	985.986.135.406
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	80.774.812.803	267.692.086.905
222	Nguyên giá		137.222.024.984	322.565.088.191
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(56.447.212.181)	(54.873.001.286)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	277.762.491.709	342.890.266.627
228	Nguyên giá		302.686.161.126	361.937.017.603
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.923.669.417)	(19.046.750.976)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	291.184.542.667	375.403.781.874
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	128.794.482.022	30.985.125.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13.1	103.505.078.923	-
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	25.289.403.099	30.985.125.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		2.225.048.463	40.078.123.262
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.409.627.463	38.669.340.023
263	2. Ký quỹ, ký cược dài hạn		718.011.000	718.011.000
268	3. Tài sản dài hạn khác		97.410.000	690.772.239
269	V. Lợi thế thương mại	15	155.363.095.910	177.825.230.259
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.181.084.416.160	1.511.250.865.575

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		418.951.106.803	597.614.251.130
310	I. Nợ ngắn hạn		195.149.895.610	242.617.431.444
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	112.474.806.100	105.653.912.270
312	2. Phải trả người bán	17	11.192.620.590	42.125.508.123
313	3. Người mua trả tiền trước		11.870.507.486	14.003.182.326
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.667.446.775	15.831.564.751
315	5. Phải trả người lao động	19	2.189.238.610	2.474.660.773
316	6. Chi phí phải trả		47.684.314.206	54.005.368.930
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	20	4.488.558.309	4.339.396.141
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	2.582.403.533	4.183.838.130
330	II. Nợ dài hạn		223.801.211.193	354.996.819.686
334	1. Vay và nợ dài hạn	22	161.506.948.739	261.238.193.704
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		62.294.262.454	78.176.893.728
338	3. Doanh thu chưa thực hiện		-	15.581.732.254
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23	594.223.473.573	663.433.635.289
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	594.223.473.573	663.433.635.289
411	1. Vốn cổ phần đã góp	23.2	605.000.000.000	605.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		99.455.000.000	99.455.000.000
413	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		328.035.032	169.156.178
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		134.798.422	134.798.422
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		134.798.422	134.798.422
420	6. (Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(110.829.158.303)	(41.460.117.733)
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		167.909.835.786	250.202.979.156
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.181.084.416.160	1.511.250.865.575

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	274	259.406
- Euro (EUR)	-	201



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Ngày 19 tháng 02 năm 2013



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2012

stt	Hạng mục	Quý		Lũy kế năm	
		Quý 4.2012	Quý 4.2011	Năm 2012	Năm 2011
1	1. Doanh thu BH và cung cấp DV	41,015,704,761	41,265,789,582	206,202,289,251	175,427,182,286
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(13,099,301)	(2,578,322)	(62,779,301)
10	3. Doanh thu thuần về BH và DV	41,015,704,761	41,252,690,281	206,199,710,929	175,364,402,985
11	4. Giá vốn hàng bán	(27,878,889,452)	(39,066,280,934)	(129,110,616,131)	(119,101,072,813)
20	5. Lợi nhuận gộp về BH và cung cấp DV	13,136,815,309	2,186,409,347	77,089,094,798	56,263,330,172
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	(1,558,317,623)	661,053,095	34,419,356,860	3,557,864,560
22	7. Chi phí tài chính	(43,329,667,717)	(9,878,672,828)	(74,254,082,400)	(29,461,652,171)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay	(27,389,200,259)	(7,509,743,575)	(57,628,923,000)	(13,157,235,431)
24	8. Chi phí bán hàng	(2,254,710,977)	(12,374,833,450)	(32,969,761,322)	(36,682,884,946)
25	9. Chi phí quản lý kinh doanh	(25,240,489,897)	(28,673,189,514)	(78,176,354,908)	(78,755,673,984)
30	10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(59,246,370,905)	(48,079,233,350)	(73,891,745,973)	(85,079,016,368)
31	11. Thu nhập khác	832,039,217	193,147,294	1,668,809,803	1,189,075,049
32	12. Chi phí khác	52,026,256	(3,628,014,310)	(3,581,200,753)	(3,108,396,188)
40	13. Lợi nhuận khác	884,065,473	(3,434,867,016)	(1,912,390,950)	(1,919,321,139)
45	14. Phần lỗ từ công ty LD, liên kết	(632,749,180)	-	(1,486,456,177)	-
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(58,995,054,612)	(51,514,100,366)	(77,290,594,101)	(86,998,337,507)
51	16. Chi phí thuế thu nhập DN	(1,128,926,566)	(4,410,389,371)	(6,859,079,484)	(4,862,628,822)
52	Thuế thu nhập hoãn lại	874,487,362	694,522,498	1,724,010,076	1,852,556,407
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(59,249,493,816)	(55,229,967,238)	(82,425,663,509)	(90,008,409,922)
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	(2.792.848.400)	(12,208,054,612)	(12.613.521.782)	(12.852.016.111)
62	Lợi nhuận sau thuế của công đồng công ty mẹ	(56.456.645.416)	(43,021,912,627)	(69.812.141.726)	(77.156.393.810)



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 2 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		(77.290.594.101)	(86.998.337.506)
	(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế			
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao, khấu trừ tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại		29.000.654.101	47.867.492.372
	Phân bổ lợi thế thương mại		22.462.134.348	-
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		(16.429.185.878)	11.230.826.310
06	Chi phí lãi vay		57.628.923.000	13.157.235.431
d08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		15.371.931.471	(14.742.783.393)
09	Giảm các khoản phải thu		14.267.993.599	29.808.407.896
10	Tăng hàng tồn kho		114.432.617	(7.850.528.223)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		30.947.247.326	62.676.815.857
12	Tăng chi phí trả trước		4.992.546.236	(28.643.462.270)
13	Tiền lãi vay đã trả		(61.839.586.218)	(52.287.681.442)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.586.517.617)	(4.395.886.582)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
			3.395.519.379	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(13.336.433.208)	(15.735.118.157)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(59.235.272.828)	(123.161.049.617)
23	Tiền chi cho vay		(313.000.000)	(12.002.473.888)
24	Tiền thu hồi cho vay		170.000.000	6.097.903.099
	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(69.013.000.000)	(1.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.003.000.000	21.784.873.324
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		(4.036.640.303)	3.305.911.958
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(131.424.913.131)	(104.974.835.124)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		-	930.564.071
	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		261.869.384.943	271.106.932.385
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(99.192.962.566)	(150.757.982.037)
37	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(12.317.295.162)	(11.106.781.760)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		150.359.127.215	110.172.732.659

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		5.597.780.877	(10.537.220.622)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		14.253.699.211	24.790.919.833
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		158.878.854	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	6	20.010.358.942	14.253.699.211



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 2 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty" hoặc "Công ty mẹ") 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

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay với mã cổ phiếu NVT theo công văn số 85/QĐ-SGDHCM. Vào ngày 7 tháng 5 năm 2010, 50.500.000 cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết và bắt đầu phiên giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 60.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 27.4).

Hoạt động chính của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Dịch vụ quản lý bất động sản;
- ▶ 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;
- ▶ Tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), xúc tiến đầu tư thương mại;
- ▶ Sản xuất, nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất; và
- ▶ Vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 4 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 YẾN THỂ, 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 lưu 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 Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

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 Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đồng tiền kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam ("VNĐ").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam.

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong Thuyết minh số 39 và 40.

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phức hợp phi phái sinh do Tập đoàn phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất hoặc kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn vì Tập đoàn chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

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

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 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (bao gồm giá gốc của đất và cơ sở hạ tầng chưa chuyển nhượng)	-	chi phí xây dựng phần hoàn thiện của các biệt thự được ghi nhận theo tiến độ thực tế bàn giao với nhà thầu thi công.

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

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

3.6 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

3.7 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	1 - 18 năm
Phương tiện vận tải	2 - 8 năm
Trang thiết bị văn phòng	1 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất và mặt biển	33 - 43 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản cố định vô hình khác	3 năm

3.8 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 như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 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 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 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 hợp nhất.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

- ▶ Chi phí cải tạo văn phòng đi thuê; và
- ▶ Chi phí trước hoạt động (bao gồm chi phí đào tạo, quảng cáo phát sinh).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng niên độ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và 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 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý 4 năm 2012

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

3.13 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán từ năm tài chính 2009.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trừ trường hợp các khoản chênh lệch này được vốn hóa như được trình bày trong các đoạn dưới đây.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản tài sản, công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.

Hướng dẫn nói trên về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo Thông tư 201 khác biệt so với quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý 4 năm 2012

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Nghiệp vụ

Xử lý kế toán theo

CMKTVN số 10

Thông tư 201

Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.

Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

- Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Tập đoàn bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong kỳ ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nếu Tập đoàn áp dụng CMKTVN số 10 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 được trình bày ở Thuyết minh số 37.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

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

3.15 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

► **Quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

► **Quỹ đầu tư và phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

► **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu công trình trên đất và quyền sử dụng đất đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao đất và công trình trên đất.

Doanh thu bán thẻ nghỉ dưỡng dài hạn

Doanh thu bán thẻ nghỉ dưỡng dài hạn sẽ được ghi nhận dựa vào số điểm tiêu dùng thực tế của chủ thẻ khi lưu trú tại các khu nghỉ trong hệ thống của Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay.

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.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần

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

3.17 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 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 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 hợp nhất.

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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 được 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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài chính 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 hợp nhất 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.

Tập đoàn 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 hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 niên độ tài chính 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.

3.18 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 hợp nhất, 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

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

3.18 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

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 hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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 bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp thực hiện 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	358.874.239	545.158.540
Tiền gửi ngân hàng	18.554.119.001	13.130.593.872
Các khoản tương đương tiền	1.097.365.701	-
Tiền đang chuyển	-	577.946.799
TỔNG CỘNG	20.010.358.942	14.253.699.211

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn chưa niêm yết	-	-
Đầu tư ngắn hạn khác	75.366.070.789	12.652.473.888
Trong đó:		
Đầu tư ngắn hạn khác vào các bên liên quan	75.256.070.789	11.550.141.579
Đầu tư ngắn hạn khác	110.000.000	1.102.332.309
TỔNG CỘNG	75.366.070.789	12.652.473.888

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu ngắn hạn từ khách hàng

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	74.778.097.416	13.498.592.827
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	4.102.270.643	-
TỔNG CỘNG	78.880.368.059	13.498.592.827
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(361.646.505)

6.2 Phải thu dài hạn từ khách hàng

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn từ khách hàng	-	63.447.701.577
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan	-	4.102.270.643
TỔNG CỘNG	-	67.549.972.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi vay khác	381.962.907	117.380.302
Phải thu lãi vay Tân Phú	1.698.329.658	-
Phải thu lãi vay Danh Việt	1.825.248.791	-
Trả hộ Thẻ Nghỉ	3.321.792.804	117.276.611
Trả hộ Tân PHÚ	273.959.400	-
Trả hộ EMG	5.801.397	153.745.000
Thu từ chuyển nhượng cổ phần NVBHC	4.350.000.000	-
Phải thu Anna Mandara Da Lat	116.940.611	-
Phải thu khác	75.394.721	1.475.051.097
TỔNG CỘNG	12.049.430.289	1.863.453.010

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm)
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.771.277.658	12.492.527.578
Công cụ, dụng cụ	2.774.232.603	6.442.458.486
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	30.750.674.405	21.746.648.639
Hàng hóa	-	518.431.930
TỔNG CỘNG	38.296.184.666	41.200.066.633

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước tiền mua cổ phần/phần vốn góp	-	75.006.410.100
Trong đó:		
Ứng trước tiền mua phần vốn góp của Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (*)	-	48.030.000.000
Ứng trước tiền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt (**)	-	26.976.410.100
Tài sản ngắn hạn khác	275.954.259	697.140.017
TỔNG CỘNG	275.954.259	75.703.550.117

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Khác	Đơn vị tính: VNĐ
Nguyên giá:						
Số dư đầu quý	100,265,600,864	19,518,267,159	15,588,818,313	1,646,432,766	-	137,019,119,102
Mua trong quý	108,360,427	94,545,455				202,905,882
- Giảm do thanh lý công ty con						
Số cuối quý	100,373,961,291	19,612,812,614	15,588,818,313	1,646,432,766	-	137,222,024,984
Giá trị hao mòn:						
Số đầu quý	29,497,607,848	12,603,652,459	10,841,606,070	1,261,860,773	-	54,204,727,150
Khấu hao trong quý	1,422,408,190	335,951,054	414,194,743	69,931,036	-	2,242,485,023
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối quý	30,920,016,038	12,939,603,513	11,255,800,813	1,331,791,809	-	56,447,212,173
Giá trị còn lại:						
Số đầu quý	70,767,993,016	6,914,614,700	4,747,212,243	384,571,993	-	82,814,391,952
Số cuối quý	69,453,945,253	6,673,209,101	4,333,017,500	314,640,957	-	80,774,812,811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất và mặt biển (Trình bày lại)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu quý	301,589,683,022	1,000,786,517	95,691,587	302,686,161,126
Tăng trong quý - Giảm do thanh lý công ty con				
Số cuối quý	<u>301,589,683,022</u>	<u>1,000,786,517</u>	<u>95,691,587</u>	<u>302,686,161,126</u>
Giá trị hao mòn:				
Số đầu quý	24,364,217,360	1,000,786,517	87,717,295	25,452,721,172
Khấu hao trong quý	1.931.063.513		7.974.299	1.939.037.812
Giảm do thanh lý công ty con	(2.468.089.560)			
Số cuối quý	<u>23,827,191,312</u>	<u>1,000,786,517</u>	<u>95,691,594</u>	<u>24,923,669,424</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu quý	277,225,465,662	-	7,974,292	277,233,439,954
Số cuối quý	<u>277.762.491.710</u>	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>277.762.491.702</u>
<i>Trong đó:</i> <i>Cầm cố/thế chấp</i>				

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng Dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River	283.225.813.413	283.091.882.864
Chi phí xây dựng Dự án Emeraldalda Ninh Bình	-	90.353.693.283
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	1.036.935.000	1.036.935.000
Nhà Jetty Bar	1.532.249.571	-
HT Điện KNM Six Senses Hideaway Ninh Van Bay	2.992.303.544	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	2.397.241.139	921.270.727
TỔNG CỘNG	<u>291.184.542.667</u>	<u>375.403.781.874</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	103.505.078.923	-
Đầu tư dài hạn khác	25.289.403.099	30.985.125.000
TỔNG CỘNG	128.794.482.022	30.985.125.000

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết:

Tên đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	63.930.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	39.575.078.923	
TỔNG CỘNG	103.505.078.923	

13.2 Đầu tư dài hạn khác

Name	31-Dec-12 VND	31 tháng 12 năm 2011 VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	4,929,403,099	
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp		15.900.000.000
Công ty cổ phần du lịch Tân Phú	18,360,000,000	14,085,125,000
Cty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	1,000,000,000	1,000,000,000
Công ty Cổ phần EMG	1.000.000.000	
	25.289.403.099	30.985.125.000

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ và dụng cụ	1.081.121.700	20.677.439.288
Chi phí trước hoạt động	-	14.057.330.744
Chi phí thiết kế nội thất văn phòng	-	2.090.789.940
Chi phí bảo dưỡng tài sản	286.581.131	-
Chi phí khác	41.924.632	1.843.780.051
TỔNG CỘNG	1.409.627.463	38.669.340.023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VNĐ

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.485
- Tăng/(giảm) trong năm	-	-	-
Số cuối năm	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.485
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	28.110.444.708	18.685.668.518	46.796.113.226
- Phân bổ trong năm	13.493.013.460	8.969.120.889	22.462.134.348
Số cuối năm	41.603.458.168	27.654.789.407	69.258.247.574
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	106.819.689.891	71.005.540.367	177.825.230.259
Số cuối năm	93.326.676.431	62.036.419.479	155.363.095.910

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (*)	110.894.844.722	41.917.442.360
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 22) (**)	1.579.961.378	63.736.469.910
TỔNG CỘNG	112.474.806.100	105.653.912.270
<i>Trong đó:</i>		
Vay và nợ ngắn hạn	47.009.961.378	52.825.517.548
Vay và nợ ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh 31)	65.464.844.722	52.828.394.722

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán	11.192.620.590	42.125.508.123
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	-	-
TỔNG CỘNG	11.192.620.590	42.125.508.123

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1.326.130.077	1.724.824.450
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.053.881.790	13.193.425.366
Thuế thu nhập cá nhân	233.110.122	820.184.753
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	54.324.786	93.130.182
TỔNG CỘNG	2.667.446.775	15.831.564.751

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	25.285.233.063	23.737.167.727
Trong đó:		
Lãi vay phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	13.049.202.339	9.372.661.309
Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác (*)	12.236.030.724	14.364.506.418
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	3.977.885.811	6.954.253.489
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trích trước	12.407.819.775	16.419.629.002
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	3.734.655.922	1.996.050.516
Trích trước khoản phạt chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tại Công ty TNHH Hai Dung	916.902.537	1.625.635.034
Chi phí phải trả khác	1.361.817.098	3.272.633.162
TỔNG CỘNG	47.684.314.206	54.005.368.930

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	1.379.692.964	1.883.709.875
Bảo hiểm xã hội	72.176.218	72.305.372
Khách thưởng cho nhân viên	396.414.329	508.291.443
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.503.407.473	1.875.089.452
Công ty Thẻ Nghỉ	1.029.069.090	
Phải trả khác	107.798.236	
TỔNG CỘNG	4.488.558.309	4.339.396.141

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý 4 năm 2012

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	4.183.838.130	12.840.815.560
Trích lập trong năm	1.794.084.782	4.548.779.829
Trong đó:		
- Trích lập từ lợi nhuận sau thuế	-	562.566.493
- Trích lập từ các nguồn phí dịch vụ và các nguồn khác phải trả người lao động	1.759.684.782	3.986.213.336
Kết chuyển từ TK 338	34.400.000	-
Sử dụng trong năm	3.395.519.379	13.205.757.259
Số dư cuối năm	<u>2.582.403.533</u>	<u>4.183.838.130</u>

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn (*)	161.506.948.739	271.766.886.531
Vay dài hạn từ bên liên quan	-	53.207.777.083
TỔNG CỘNG	<u>161.506.948.739</u>	<u>324.974.663.614</u>



Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	(Lỗi lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND							
Năm trước							
Số đầu năm	605.000.000.000	99.455.000.000	(992.632.327)	32.798.422	32.798.422	36.462.842.570	739.990.807.087
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(77.156.393.810)	(77.156.393.810)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	1.161.788.504	-	-	-	1.161.788.504
- Lập quỹ	-	-	-	102.000.000	102.000.000	(204.000.000)	-
- Giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	(562.566.486)	(562.566.486)
Số cuối năm	605.000.000.000	99.455.000.000	169.156.178	134.798.422	134.798.422	(41.460.117.726)	663.433.635.296
Năm nay							
Số đầu năm	605.000.000.000	99.455.000.000	169.156.178	134.798.422	134.798.422	(41.460.117.726)	663.433.635.296
- Lỗi trong năm	-	-	-	-	-	(70.080.217.387)	(70.080.217.387)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	157.763.692	-	-	-	157.763.692
- Lập quỹ	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	1.115.162	-	-	711.176.809	712.291.971
Số cuối năm	605.000.000.000	99.455.000.000	328.035.033	134.798.422	134.798.422	(110.829.158.305)	594.223.473.572

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

23.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	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	-	248.162.020.000	248.162.020.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	99.455.000.000	99.455.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	704.455.000.000	704.455.000.000	-	505.000.000.000	505.000.000.000	-

23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	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	505.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	605.000.000.000	505.000.000.000

23.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã được duyệt	60.500.000	50.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	60.500.000	50.500.000
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>		
Cổ phiếu phổ thông	60.500.000	50.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và chưa được góp vốn đầy đủ</i>		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.500.000	50.500.000
Cổ phiếu phổ thông	60.500.000	50.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: VNĐ

	Công ty TNHH Hai Dung	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (Trình bày lại)	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Vốn điều lệ đã góp	11.000.000.000	44.100.000.000	73.500.000.000	128.600.000.000
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản tại ngày hợp nhất kinh doanh	2.125.059.476	118.152.249.600	21.700.725.057	141.978.034.133
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	(116.461.527)	-	(116.461.527)
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	196.000.000	-	196.000.000
Chia cổ tức	-	(12.317.295.162)	-	(12.317.295.162)
Lỗi lũy kế	(6.317.554.388)	11.087.837.785	(37.418.746.089)	(32.648.462.692)
Thoái vốn tại Tân Phú	-	-	(57.781.978.968)	(57.781.978.968)
	6.807.505.088	161.102.330.697	-	167.909.835.785
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Phần lợi nhuận/(lỗ) trong năm	(4.556.953.812)	13.922.642.835	(21.711.135.145)	(12.345.446.121)
	(4.556.953.812)	13.922.642.835	(21.711.135.145)	(12.345.446.121)

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VNĐ

	Quý 4.2012	Quý 4.2011
Tổng doanh thu	41.015.704.761	41.265.789.582
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	27.588.115.464	11.137.501.488
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.427.589.297	30.128.288.094
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	(13.099.301))
Doanh thu thuần	41.015.704.761	41.252.690.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4.2012	Đơn vị tính: VNĐ Quý 4.2011
Doanh thu hoạt động tài chính	(1.558.317.623)	661.053.095
TỔNG CỘNG	(1.558.317.623)	661.053.095

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4.2012	Đơn vị tính: VNĐ Quý 4.2011
Giá vốn của hàng hóa đã bán	27.878.889.452	39.066.280.934
TỔNG CỘNG	27.878.889.452	39.066.280.934

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4.2012	Đơn vị tính: VNĐ Quý 4.2011
Chi phí lãi vay	27.389.200.259	7.509.743.575
Chi phí tài chính khác	15.940.467.458	2.368.929.253
TỔNG CỘNG	43.329.667.717	9.878.672.828

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý 4 năm 2012

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, chi tiết số dư lớn với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/(Phải trả)
Đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 5)			
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho bên liên quan vay	1.630.830.773
Bà Tạ Phạm Phi Cát	Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho bên liên quan vay	815.415.387
Ông Nguyễn Hùng Mạnh	Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho bên liên quan vay	815.415.387
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho bên liên quan vay	4.077.076.933
Công ty cổ phần đầu tư TLC	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho bên liên quan vay	652.332.309
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Cổ đông của tập đoàn	Cho bên liên quan vay	66.415.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng		Cho bên liên quan vay	110.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Bên liên quan khác	Cho bên liên quan vay	850.000.000
			75.366.070.789

Phải thu dài hạn từ khách hàng (Thuyết minh số 6.1)

Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Bên liên quan khác	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	4.102.270.643
			4.102.270.643

Phải thu ngắn hạn khác

Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi phải thu từ Tân Phú	1,698,329,658
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Bên liên quan khác	Lãi phải thu từ Danh Việt	1,825,248,791
Ninh Van Bay Holiday Club (NVBHC)		Trả lãi hộ cho NVB HC	3,321,792,804
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Công ty cùng Tập đoàn	Trả lãi hộ cho Tân Phú	273,959,400
Ninh Van Bay Holiday Club (NVBHC)		Trả lãi hộ cho Hai Dung	337,804,200
Ninh Van Bay Holiday Club (NVBHC)		Phải thu từ chuyển nhượng cổ phiếu NVB HC	4,350,000,000
			11,807,134,853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2012

Vay ngắn hạn (Thuyết
minh số 19)
Ông Lê Xuân Hải

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị của
Công ty, Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng
Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch
Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và
thành viên Hội đồng Quản trị của Công
ty TNHH Hai Dung

Ông Vũ Minh Tuấn

Người có liên quan của Ông Vũ Ngọc
Tú

Bà Vũ Hồng Dung

Người có liên quan của ông Lê Xuân
Hải

Cho Tập đoàn vay (24.919.844.722)

Cho Tập đoàn vay (3.000.000.000)

Cho Tập đoàn vay (37.545.000.000)
(65.464.844.722)

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan
Chi phí phải trả (Thuyết
minh số 19)

Mối quan hệ

Nội dung nghiệp vụ Phải thu/(Phải trả)

Ninh Vân Bay HC

Cùng tập đoàn

Lãi vay phải trả cho
bên liên quan (109.250.000)

Ông Lê Xuân Hải

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công
ty, Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị
của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải,
đồng thời là cổ đông và thành viên Hội
đồng Quản trị của Công ty TNHH Hai
Dung

Lãi vay phải trả cho
bên liên quan (7.872.665.533)

Bà Vũ Hồng Dung

Người có liên quan của ông Lê Xuân Hải

Lãi vay phải trả cho
bên liên quan (4.951.186.250)

Ông Vũ Minh Tuấn

Người có liên quan của ông Vũ Ngọc Tú

Lãi vay phải trả cho
bên liên quan (116.100.556)
(13.049.202.339)



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 2 năm 2013