



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

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 35

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bỗ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2012
Bà Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2012
Ông Phan Doãn Hưng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bỗ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2012
	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2012
Ông Hoàng Anh Dũng	Ủy viên	
Ông Vũ Ngọc Tú	Ủy viên	
Ông Đỗ Ngọc Quỳnh	Ủy viên	
Ông Nguyễn Nam Sơn	Ủy viên	

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

## THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban kiểm soát
Bà Trần Thanh Thủy	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên
Ông Đỗ Xuân Mười	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Thường	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hoàng Anh Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Vũ Ngọc Tú	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hoàng Anh Dũng. Ông Vũ Ngọc Tú được ông Hoàng Anh Dũng ủy quyền ký các báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Ngày 28 tháng 8 năm 2012

Số tham chiếu: 60861236/15504263

## BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay**

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 35 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 – Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân viên của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không nhận thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Ngoài ra, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty có các công ty con trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 và Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày theo các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo về kết quả công tác soát xét của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2012 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đó và lưu ý đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty TNHH Hai Dung, một công ty con của Công ty.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam  
CHI NHÁNH  
CÔNG TY  
TRÁCH NHẬM HỮU LÝ  
ERNST & YOUNG  
VIỆT NAM  
HÀ NỘI  
BA ĐÌNH - TP. HÀ NỘI

Trần Phú Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2012



Lê Đức Trường  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		37.405.447.952	101.176.648.818
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.780.026.986	93.961.517
111	1. Tiền		280.026.986	93.961.517
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.500.000.000	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	23.297.408.034	20.437.408.034
121	1. Đầu tư ngắn hạn		23.297.408.034	20.437.408.034
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn	6	11.731.622.487	5.032.453.327
135	1. Các khoản phải thu khác		11.731.622.487	5.032.453.327
150	III. Tài sản ngắn hạn khác		596.390.445	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		563.666.285	465.459.808
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	7	32.724.160	75.112.086.132
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		705.251.849.787	627.596.819.339
220	I. Tài sản cố định	8	112.613.687	198.993.339
221	1. Tài sản cố định hữu hình		96.665.089	167.096.143
222	Nguyên giá		437.206.400	437.206.400
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(340.541.311)	(270.110.257)
227	2. Tài sản cố định vô hình		15.948.598	31.897.196
228	Nguyên giá		95.691.587	95.691.587
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(79.742.989)	(63.794.391)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9	704.421.225.100	626.679.815.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	9.1	585.694.690.000	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	13.735.000.000	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		742.657.297.739	728.773.468.157

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		21.512.518.441	12.697.816.941
310	I. Nợ ngắn hạn		21.512.518.441	12.697.816.941
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	10	8.317.236.943	10.317.236.943
314	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		6.842.908	6.842.908
315	3. Phải trả công nhân viên		151.369.500	537.933.000
316	4. Chi phí phải trả		273.000.000	770.636.000
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp khác	11	12.764.069.090	1.065.168.090
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	12	721.144.779.298	716.075.651.216
410	I. Vốn chủ sở hữu		721.144.779.298	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	16.689.779.298	11.620.651.216
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		742.657.297.739	728.773.468.157

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	274	281

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2012

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

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ		-	-
30	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp		-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	13	11.767.670.309	12.000.233.691
22	7. Chi phí tài chính	14	(4.625.435.542)	(5.255.520)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(160.750.727)	-
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(2.165.348.425)	(2.894.814.861)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.976.886.342	9.100.163.310
31	11. Thu nhập khác		92.241.740	4.275.000
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		92.241.740	4.275.000
50	14. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế		5.069.128.082	9.104.438.310
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	16	-	-
52	16. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.069.128.082	9.104.438.310

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2012

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
01	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
02	Lợi nhuận trước thuế		5.069.128.082	9.104.438.310
05	Điều chỉnh cho các khoản:			
06	Khấu hao tài sản cố định		86.379.652	220.069.707
07	Lãi từ hoạt động đầu tư	13, 14	(5.613.100.449)	(11.560.119.792)
08	Lãi tiền gửi và tiền cho vay	13	(1.694.569.860)	(440.113.899)
09	Chi phí lãi vay	14	160.750.727	-
11	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		(1.991.411.848)	(2.675.725.674)
12	Tăng các khoản phải thu		(40.427.227)	(4.697.127.553)
13	Tăng các khoản phải trả		10.814.701.500	9.401.362.000
14	Giảm chi phí trả trước		35.280.000	156.054.907
15	Tiền lãi vay đã trả		(160.750.727)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		8.657.391.698	2.184.563.680
23	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
24	Tiền chi cho vay		(17.545.000.000)	(9.866.560.000)
25	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.950.000.000	500.000.000
26	Tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.513.000.000)	-
27	Tiền chi để góp vốn vào công ty con		-	(6.500.000.000)
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		1.003.000.000	-
29	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.133.673.771	11.768.184.717
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		(4.971.326.229)	(4.098.375.283)
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
34	Tiền vay ngắn hạn nhận được		2.538.810.000	-
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.538.810.000)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		(2.000.000.000)	-
50	<b>Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền trong kỳ</b>		1.686.065.469	(1.913.811.603)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		93.961.517	2.127.614.738
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	010201780.026.986	213.803.135

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 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 30 tháng 6 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 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 là 12 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 14 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức:*

Công ty có 3 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 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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2012, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

#### ► Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú

Công ty con này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103025527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại tầng 8, tòa nhà LOD, số 28 đường Trần Thái Tông, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

Theo hợp đồng số 09/2012/HD.CNPC/TP ngày 16 tháng 5 năm 2012, Công ty đã thông nhất chuyển nhượng 76% số cổ phần Công ty đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (tương ứng 581.400 cổ phần hay 38,76% số cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú) với giá trị chuyển nhượng là 24.375.000.000 đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Bất động sản MSB. Công ty dự kiến sẽ mua lại số cổ phần này trong vòng 3 năm kể từ ngày chuyển nhượng và theo hợp đồng này, công ty TNHH Bất động sản MSB cam kết sẽ chuyển nhượng lại số cổ phần nếu Công ty yêu cầu mua lại.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, giao dịch chuyển nhượng cổ phần trên chưa được hoàn tất và Công ty vẫn nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 9 (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"). Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Công ty đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 28 tháng 8 năm 2012.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc các báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

### 2.2 Chuẩn mực và Hệ thống Kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành nói chung và chuẩn mực số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ nói riêng và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Niên độ kế toán

Nhiên 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.

### 2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 giữa niên độ 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 2011 và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc 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.

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.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính 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 riêng giữa niên độ. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty vì Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

#### 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 niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

#### 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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 riêng giữa niên độ.

#### 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
Tài sản cố định vô hình khác	3 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 kỳ.

#### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

#### 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 trong kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối 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 trong kỳ 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:

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 kỳ kế toán riêng giữa niên độ.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của 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;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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 kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.15 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 giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, 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 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.

###### 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### Nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác và nợ.

#### *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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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.

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tiền mặt	74.012.381	15.041.126
Tiền gửi ngân hàng	206.014.605	78.920.391
Các khoản tương đương tiền	<u>1.500.000.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.780.026.986</b>	<b>93.961.517</b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn dưới 3 tháng. Các khoản tiền gửi này hưởng lãi suất 10% - 11%/năm.

### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Đầu tư ngắn hạn khác	<u>23.297.408.034</u>	<u>20.437.408.034</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.297.408.034</u></b>	<b><u>20.437.408.034</u></b>

Bao gồm trong đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 là các khoản đầu tư lớn sau:

- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Hai Dung- Công ty con của Công ty vay tín chấp với tổng số tiền là 20.147.408.034 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 15% đến 25% và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 4 năm 2013 (Thuyết minh số 17);
- ▶ Khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt- Công ty liên kết của Công ty vay tín chấp với số tiền là 650.000.000 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 12 tháng 1 năm 2013 (Thuyết minh số 17); và
- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú Công ty con của Công ty vay tín chấp với tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng Việt Nam có lãi suất từ 13% đến 18% và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 8 năm 2012 (Thuyết minh số 17).

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGÂN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Phải thu lãi vay từ Công ty TNHH Hai Dung (Thuyết minh số 17)	3.396.028.289	1.762.031.751
Chi phí chi trả hộ Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 17)	3.279.792.810	3.270.421.576
Chi phí chi trả hộ Công ty Cổ phần Emeralda Management Group (Thuyết minh số 17)	5.801.388	-
Phải thu chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 9.1)	5.050.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.731.622.487</b>	<b>5.032.453.327</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	5.050.000.000	
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 17)</i>	6.681.622.487	5.032.453.327

## 7. TÀI SẢN NGÂN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 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 Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (**)</i>	-	26.976.410.100
<i>Đặt cọc tiền thuê văn phòng</i>	32.724.160	105.676.032
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.724.160</b>	<b>75.112.086.132</b>

(\*) Vào ngày 4 tháng 1 năm 2010, Công ty đã mua 10% phần vốn góp của Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp ("Công ty Cồn Bắp") theo hợp đồng số 03/2010/NVB-HDKT ngày 4 tháng 1 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng kèm theo ngày 28 tháng 2 năm 2010 ký với Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch VietSense ("Công ty VietSense") với giá chuyển nhượng là 15.900.000.000 đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã ứng trước số tiền là 48.030.000.000 đồng Việt Nam cho các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cồn Bắp với Công ty VietSense và Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Việt Cường ("Công ty Việt Cường"). Trong 6 tháng đầu năm 2012, Công ty đã mua thêm phần vốn của công ty Cồn Bắp như sau:

- ▶ Vào ngày 12 tháng 4 năm 2012, Công ty đã mua thêm 15% phần vốn của công ty Cồn Bắp từ Công ty VietSense theo hợp đồng số 03/2010/NVB-HDKT với giá trị là 23.850.000.000 đồng Việt Nam; và
- ▶ Vào ngày 12 tháng 4 năm 2012, Công ty đã mua thêm 15,21% phần vốn của công ty Cồn Bắp từ Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Việt Cường ("Công ty Việt Cường") theo hợp đồng số 06/2010/NVB-HDKT với giá trị là 24.180.000.000 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

Như vậy, Công ty đã mua thêm 30,21% phần vốn ở Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp để tăng phần sở hữu từ 10% lên thành 40,21% và trình bày khoản đầu tư vào Công ty này là khoản đầu tư vào Công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 (Thuyết minh 9.2).

- (\*\*) Vào tháng 5 năm 2010, Công ty đã mua 10% số cổ phần (tương ứng với 351.350 cổ phần) của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt ("Công ty Danh Việt") theo hợp đồng số 08/2010/NVB-HDKT ngày 28 tháng 2 năm 2010 ký với Công ty Vietsense, với giá chuyển nhượng là 14.085.125.000 đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã ứng trước số tiền là 26.976.410.100 đồng Việt Nam cho hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Danh Việt với Công ty Vietsense.

Vào ngày 5 tháng 4 năm 2012, Công ty đã mua thêm 19,15% cổ phần của công ty Danh Việt từ Công ty Vietsence theo hợp đồng số 08/2010/NVB-HDKT với giá trị là 26.976.410.100 đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty đã tăng phần sở hữu từ 10% lên thành 29,15% và trình bày khoản đầu tư vào công ty này là khoản đầu tư vào Công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 (Thuyết minh 9.2).

## 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

*Đơn vị tính: VNĐ*

*Trang thiết bị*

*văn phòng*

### Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	437.206.400
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	437.206.400

### Giá trị hao mòn:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	270.110.257
Khấu hao trong kỳ	70.431.054
Thanh lý, nhượng bán	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	340.541.311

### Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	167.096.143
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	96.665.089

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Đầu tư vào công ty con	585.694.690.000	595.694.690.000
Đầu tư vào công ty liên kết	104.991.535.100	-
Đầu tư dài hạn khác	13.735.000.000	30.985.125.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>704.421.225.100</b>	<b>626.679.815.000</b>

### 9.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VNĐ		
	Giá trị đầu tư	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
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	76.500.000.000	
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (***)	-	10.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>585.694.690.000</b>	<b>595.694.690.000</b>	

Thông tin chi tiết về các công ty con đã được trình bày tại Thuyết minh số 1.

(\*) Theo Quyết định số 05/QĐ-HĐQT ngày 8 tháng 6 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định dùng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Hai Dung để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh chuyển nhượng hoặc bán có kỳ hạn cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank") hoặc bên thứ ba do Techcombank chỉ định để đảm bảo cho các Nghĩa vụ của Công ty TNHH Hai Dung tại Techcombank. Thời hạn bán, cầm cố và xử lý tuân theo các thỏa thuận tại các văn bản liên quan. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 8 tháng 6 năm 2012.

Theo Quyết định số 08/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định tìm kiếm các đối tác đầu tư Dự án Six Sense Saigon River thông qua các hình thức góp vốn đầu tư, tài trợ vốn cho Dự án hoặc mua lại một phần hoặc toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Hai Dung là chủ đầu tư Dự án Six Sense Saigon River.

(\*\*) Theo hợp đồng số 09/2012/HĐ.CNCP/TP ngày 16 tháng 5 năm 2012, Công ty đã thống nhất chuyển nhượng 76% số cổ phần Công ty đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (tương ứng 581.400 cổ phần hay 38,76% số cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú) với giá trị chuyển nhượng là 24.375.000.000 đồng Việt Nam cho Công ty TNHH Bất động sản MSB. Công ty dự kiến sẽ mua lại số cổ phần này trong vòng 3 năm kể từ ngày chuyển nhượng và theo hợp đồng này, công ty TNHH Bất động sản MSB cam kết sẽ chuyển nhượng lại số cổ phần nếu Công ty yêu cầu mua lại.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, giao dịch chuyển nhượng cổ phần trên chưa được hoàn tất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

### 9.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

(\*\*\*) Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại lầu 1, Cao ốc Central Point, Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.

Trước khi chuyển nhượng phần vốn góp, Công ty là Công ty mẹ của Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay với 100% vốn góp tương ứng 10 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Quyết định số 07/2012/QĐ-HĐQT ngày 13 tháng 6 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định chuyển nhượng 55% số vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay với giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng Việt Nam. Cũng theo Quyết định nêu trên, Hội đồng Quản trị Công ty cũng quyết định chuyển đổi mô hình Công ty từ Công ty TNHH Một thành viên sang Công ty TNHH từ hai thành viên trở lên.

Theo Quyết định số 14/2012/QĐ-HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định chuyển nhượng 35% số vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay với giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty đã chuyển nhượng phần vốn góp nêu trên theo các hợp đồng số 08/2012/NVB-HĐ, 09/2012/NVB-HĐ và 10/2012/NVB-HĐ với giá chuyển nhượng là 5.050.000.000 đồng Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, tổng vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay mà Công ty sở hữu là 10%, do vậy khoản đầu tư này được trình là một khoản đầu tư dài hạn khác. (Thuyết minh số 9.3).

### 9.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VNĐ

Tên đơn vị	30 tháng 6 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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.991.535.100</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

### 9.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Tên công ty	Noi 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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 7, trong giai đoạn sáu tháng đầu năm 2012, Công ty đã mua thêm 30,21% phần vốn ở Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp để tăng phần sở hữu từ 10% lên thành 40,21% và trình bày khoản đầu tư vào Công ty này là khoản đầu tư vào Công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2012.

(\*\*) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0304993374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2007, với số vốn điều lệ là 35.125.000.000 đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt có trụ sở đặt tại số 24 Yên Thế, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 8 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Quản trị Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định dùng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Danh Việt để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh chuyển nhượng hoặc bán có kỳ hạn cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank") hoặc bên thứ ba do Techcombank chỉ định. Thời hạn bán, cầm cố và xử lý tuân theo các thỏa thuận tại các văn bản liên quan. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 8 tháng 6 năm 2012.

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 7, trong giai đoạn sáu tháng đầu năm 2012, Công ty đã mua thêm 19,15% cổ phần ở Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt để tăng phần sở hữu từ 10% lên thành 29,15% và trình bày khoản đầu tư vào Công ty này là khoản đầu tư vào Công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

### 9.3 Đầu tư dài hạn khác

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VNĐ	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (Thuyết minh số 7 và 9.2)	-	15.900.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (Thuyết minh số 7 và 9.2)	-	14.085.125.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	11.735.000.000	-	
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 Emeralda Management Group (**)	1.000.000.000	<u>1.000.000.000</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.735.000.000</b>	<b><u>30.985.125.000</u></b>	

(\*) Các khoản cho Công ty cổ phần du lịch Tân Phú - Công ty con của Công ty vay tín chấp với tổng số tiền là 11.735.000.000 đồng Việt Nam có lãi suất 11% và sẽ đáo hạn trước ngày 10 tháng 4 năm 2015 (Thuyết minh số 17).

(\*\*)

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Emeralda Management Group	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 Emeralda Management Group 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 Emeralda Management Group 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.

## 10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Vay ngắn hạn khác	Đơn vị tính: VNĐ	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Vay ngắn hạn khác	8.317.236.943	10.317.236.943	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.317.236.943</u></b>	<b><u>10.317.236.943</u></b>	

Vay ngắn hạn từ khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 là khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải với số tiền là 8.317.236.943 đồng Việt Nam, theo hợp đồng ngày 12 tháng 7 năm 2011 có lãi suất 1%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 12 tháng 7 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 11. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
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
Tiền ứng trước của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	11.735.000.000	-
Các khoản phải trả khác	-	36.099.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.764.069.090</b>	<b>1.065.168.090</b>

(\*) Như đã trình bày ở Thuyết minh số 9.1, đây là khoản tiền ứng trước của hợp đồng số 09/2012/HĐ.CNCP/TP ngày 16 tháng 5 năm 2012 về chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú giữa Công ty và Công ty TNHH Bất động sản MSB. Theo hợp đồng nêu trên, Công ty đồng ý chuyển nhượng 76% số cổ phần Công ty đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (tương ứng 38,76% số cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú) với giá trị chuyển nhượng là 24.375.000.000 đồng Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, giao dịch chuyển nhượng cổ phần nêu trên chưa được hoàn tất.

### 12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 12.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011:</b>				
Số dư đầu kỳ	605.000.000.000	99.455.000.000	4.498.477.744	708.953.477.744
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	9.104.438.310	9.104.438.310
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>605.000.000.000</b>	<b>99.455.000.000</b>	<b>13.602.916.054</b>	<b>718.057.916.054</b>
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012:</b>				
Số dư đầu kỳ	605.000.000.000	99.455.000.000	11.620.651.216	716.075.651.216
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	5.069.128.082	5.069.128.082
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>605.000.000.000</b>	<b>99.455.000.000</b>	<b>16.689.779.298</b>	<b>721.144.779.298</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 12. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 12.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30 tháng 6 năm 2012			31 tháng 12 năm 2011			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	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	-	
	<u>704.455.000.000</u>	<u>704.455.000.000</u>	<u>-</u>	<u>704.455.000.000</u>	<u>704.455.000.000</u>	<u>-</u>	

### 12.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>
<b>Số lượng cổ phiếu được phép phát hành</b>	<b>60.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>60.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	60.500.000	60.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và chưa được góp vốn đầy đủ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>60.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 13. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.694.569.860	440.113.899
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.073.100.449	11.560.119.792
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.767.670.309</b>	<b>12.000.233.691</b>

## 14. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
Chi phí lãi vay	160.750.727	-
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư (*)	3.950.000.000	-
Chi phí tài chính khác	514.684.815	5.255.520
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.625.435.542</b>	<b>5.255.520</b>

(\*) Đến ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty đã chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (nguyên giá 9.000.000.000 đồng Việt Nam) theo các hợp đồng số 08/2012/NVB-HĐ, 09/2012/NVB-HĐ và 10/2012/NVB-HĐ với giá chuyển nhượng là 5.050.000.000 đồng Việt Nam. Khoản lỗ phát sinh từ các giao dịch nói trên là 3.950.000.000 đồng Việt Nam.

## 15. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
Chi phí nhân công	1.208.008.117	1.814.430.755
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	86.379.652	220.069.707
Chi phí dịch vụ mua ngoài	224.375.275	682.618.241
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	4.460.000.000	-
Chi phí khác	812.020.924	182.951.678
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.790.783.968</b>	<b>2.900.070.381</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 16. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

##### *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và kết quả của lãi/(lỗ) theo báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ nhân với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty.

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>5.069.128.082</b>	<b>9.104.438.310</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Các khoản điều chỉnh tăng <i>Lương và thưởng của Hội đồng Quản trị</i>	144.000.000	261.850.000
Các khoản điều chỉnh giảm <i>Cổ tức và lợi nhuận từ các khoản đầu tư vào công ty con được chia trong kỳ</i>	(10.073.100.449)	(11.560.119.792)
<b>Lỗ điều chỉnh trước thuế</b>	<b>(10.073.100.449)</b>	<b>(11.560.119.792)</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(4.859.972.367)	(2.193.831.482)
<b>Lỗ ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>(4.859.972.367)</b>	<b>(2.193.831.482)</b>
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	-	-
<b>Thuế TNDN phải trả đầu kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiểu/(thừa) kỳ trước	-	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	-	-
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 17. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

*Đơn vị tính: VNĐ*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho công ty con vay	3.000.000.000
		Lãi vay phải thu công ty con	1.633.996.538
		Công ty con trả gốc vay	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cỗ tức năm 2011 và 2012 được chia từ công ty con	10.073.100.449
		Trả gốc vay cho công ty con	2.000.000.000
		Lãi vay phải trả	146.666.667
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Công ty con	Cho công ty con vay	14.235.000.000
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
Công ty Cổ phần Emeralda Management Group	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	45.871.787
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên HĐQT		
	Phó Tổng Giám đốc	Vay từ bên liên quan	388.810.000
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch HĐQT	Vay từ bên liên quan	2.150.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Trang	Bên liên quan khác	Trả gốc vay	450.000.000

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2012, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

*Đơn vị tính: VNĐ*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5)</b>			
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho vay	20.147.408.034
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Công ty con	Cho vay	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho vay	650.000.000
			<b>23.297.408.034</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 17. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VNĐ*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu/(Phải trả)</i>
<b>Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 6)</b>			
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Lãi vay phải thu	3.396.028.289
Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Công ty con	Công tác phí trả hộ	775.674.308
		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
Công ty Cổ phần Emeralda Management Group		Công tác phí trả hộ	<u>5.801.388</u>
			<b><u>6.681.622.487</u></b>
<b>Vay và nợ dài hạn khác (Thuyết minh số 9.3)</b>			
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Công ty con	Cho vay	<u>11.735.000.000</u>
			<b><u>11.735.000.000</u></b>
<b>Vay và nợ ngắn hạn (Thuyết minh số 10)</b>			
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Vay từ công ty con	<u>(8.317.236.943)</u>
			<b><u>(8.317.236.943)</u></b>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 11)</b>			
Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Công ty con	Tiền bán thẻ nghỉ thu hộ công ty con	<u>(1.029.069.090)</u>
			<b><u>(1.029.069.090)</u></b>
<b>Các giao dịch với các bên liên quan khác</b>			
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:			
			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
		<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
Lương và thưởng		436.000.000	651.526.750
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>436.000.000</u></b>	<b><u>651.526.750</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 18. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

### Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động tại Hà Nội. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Đến 1 năm	999.744.000	799.795.200
Trên 1 – 5 năm	3.721.269.333	2.332.736.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.721.013.333</b>	<b>3.132.531.200</b>

## 19. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán, và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ tiền gửi các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất của Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 19. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

##### *Rủi ro thị trường* (tiếp theo)

###### *Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty không chịu rủi ro ngoại tệ do không thực hiện các hoạt động kinh doanh bằng ngoại tệ trong năm tài chính.

###### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty không có rủi ro về giá cổ phiếu.

###### *Rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty không có rủi ro về giá hàng hóa.

###### *Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Rủi ro tín dụng của Công ty là không đáng kể.

###### *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giám thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 19. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

##### *Rủi ro thanh khoản* (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>30 tháng 6 năm 2012</b>					
Vay ngắn hạn	-	8.317.236.943	-	8.317.236.943	
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.302.069.090	-	-	1.302.069.090	
	<b>1.302.069.090</b>	<b>8.317.236.943</b>	<b>-</b>	<b>9.619.306.033</b>	
<b>31 tháng 12 năm 2011</b>					
Vay ngắn hạn	-	10.317.236.943		10.317.236.943	
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	2.380.579.998	-	-	2.380.579.998	
	<b>2.380.579.998</b>	<b>10.317.236.943</b>	<b>-</b>	<b>12.697.816.941</b>	

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

##### *Tài sản đảm bảo*

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

THUỶẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giải đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRÁ TÀI CHÍNH**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30 tháng 6 năm 2012		31 tháng 12 năm 2011		30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Đơn vị tính: VNĐ	Đơn vị tính: VNĐ
<b>Tài sản tài chính</b>						
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	2.000.000.000	-	30.985.125.000	-	2.000.000.000	30.985.125.000
- Các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết	2.000.000.000	-	30.985.125.000	-	2.000.000.000	30.985.125.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác	35.032.408.034	-	20.437.408.034	-	35.032.408.034	20.437.408.034
- Các khoản cho vay	35.032.408.034	-	20.437.408.034	-	35.032.408.034	20.437.408.034
Phải thu khác	11.731.622.487	-	5.032.453.327	-	11.731.622.487	5.032.453.327
Các tài sản tài chính ngắn hạn khác	-	-	75.006.410.100	-	-	75.006.410.100
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.780.026.986	-	93.961.517	-	1.780.026.986	93.961.517
<b>Tổng cộng</b>	<b>50.544.057.507</b>	<b>-</b>	<b>131.555.357.978</b>	<b>-</b>	<b>50.544.057.507</b>	<b>131.555.357.978</b>

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

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giải đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

### 20. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay ngắn hạn từ bên liên quan	8.317.236.943	10.317.236.943	8.317.236.943	10.317.236.943
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.302.069.090	2.380.579.998	1.302.069.090	2.380.579.998
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.619.306.033</b>	<b>12.697.816.941</b>	<b>9.619.306.033</b>	<b>12.697.816.941</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, chi phí phải trả và các khoản phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được. Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tình chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- Các khoản vay bên liên quan và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

- ▶ Vào ngày 30 tháng 7 năm 2012, Công ty TNHH Bất động sản MSB đã hoàn tất thanh toán 24.375.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 09/2012/HD.CNCP/TP ngày 16 tháng 5 năm 2012 về chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú;
- ▶ Theo Quyết định số 14a/2012/QĐ-HĐQT ngày 6 tháng 7 năm 2012, Hội Đồng Quản trị Công ty đã thống nhất giãn nợ đối với các khoản phải thu từ các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ Nghỉ Ninh Vân Bay. Theo Quyết định trên, các cá nhân nhận chuyển nhượng phải đặt cọc tối thiểu 10% giá trị trong tháng 7 năm 2012, phần giá trị còn lại sẽ được thanh toán sau 3 năm.

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**22. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

- ▶ Công ty đã chuyển nhượng 90% số vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ Nghỉ Ninh Vân Bay;
- ▶ Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng 76% số cổ phần tại Công ty Du lịch Tân Phú cho Công ty Bất động sản MSB và nhận trước tạm ứng 11.735.000.000 đồng Việt Nam. Công ty dự kiến sẽ mua lại số cổ phần này trong vòng 3 năm kể từ ngày chuyển nhượng và theo hợp đồng này, công ty TNHH Bất động sản MSB cam kết sẽ chuyển nhượng lại số cổ phần nếu Công ty yêu cầu mua lại; và
- ▶ Công ty đã nhận phần vốn góp tương đương phần ứng trước cho số vốn góp tại công ty Côn Bắp và Công ty Danh Việt. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Côn Bắp và Công ty Danh Việt lần lượt là 40,21% và 29,15%.

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2012