

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2013



# 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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 34

# 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
0102051941	Ngày 5 tháng 6 năm 2013

Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Hoàng Anh Dũng	Ủy viên	
Ông Vũ Ngọc Tú	Ủy viên	
Ông Đỗ Ngọc Quỳnh	Ủy viên	
Bà Lê Thị Việt Nga	Ủy viên	
Ông Hồ Anh Ngọc	Ủy viên	
Ông Phan Doãn Hưng	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013
Ông Nguyễn Nam Sơn	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013
Ông Thomas Warren Shreve	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013
Ông Richard Vicent Daguisse	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013

1/2  
CH  
C  
H M  
NS  
VI  
TA  
/K

# 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Đức Long	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2013
Ông John Joseph Ramos	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013
Ông Nguyễn Xuân Thường	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013
Bà Trần Thanh Thủy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013
Bà Nguyễn Thị Lê Thanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013
Ông Đỗ Xuân Mười	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013

## BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hoàng Anh Dũng. Ông Vũ Ngọc Tú được ông Hoàng Anh Dũng ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn 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 báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 chế độ 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 báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2014



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited      Tel : + 84 4 3831 5100  
8th Floor, CornerStone Building      Fax: + 84 4 3831 5090  
16 Phan Chu Trinh Street              ey.com  
Hoan Kiem District  
Hanoi, S.R. of Vietnam

Số tham chiếu: 60861236/16375618

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") được lập ngày 17 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 34 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

58  
NH  
TY  
HỮU  
YÊU  
AM  
HỘI  
T.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Vấn đề khác**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty có các công ty con trong năm 2013 và Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán của chúng tôi đề ngày 17 tháng 3 năm 2014 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



  
Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1



Lê Đức Trường  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>312.886.035.831</b>	<b>80.705.752.137</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>5.590.071.961</b>	<b>1.093.210.019</b>
111	1. Tiền		290.071.961	93.210.019
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.300.000.000	1.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>262.966.328.582</b>	<b>63.587.408.034</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn	5	262.966.328.582	63.587.408.034
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>43.533.774.799</b>	<b>15.433.666.922</b>
135	1. Các khoản phải thu khác	6	43.533.774.799	15.433.666.922
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>795.860.489</b>	<b>591.467.162</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		763.136.329	558.743.002
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		32.724.160	32.724.160
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>655.555.422.243</b>	<b>660.027.973.707</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>4.350.000.000</b>	-
218	1. Phải thu dài hạn khác	7	4.350.000.000	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		-	<b>28.737.607</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	-	28.737.607
222	Nguyên giá		437.206.400	437.206.400
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(437.206.400)	(408.468.793)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		95.691.587	95.691.587
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(95.691.587)	(95.691.587)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>651.205.422.243</b>	<b>659.281.225.100</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	9.1	509.194.690.000	509.194.690.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	9.2	104.991.535.100	104.991.535.100
258	3. Đầu tư dài hạn khác	9.3	45.095.000.000	45.095.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	9.4	(8.075.802.857)	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		-	<b>718.011.000</b>
263	1. Ký quỹ, ký cược dài hạn		-	718.011.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>968.441.458.074</b>	<b>740.733.725.844</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.426.838.906</b>	<b>51.959.185.101</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.426.838.906</b>	<b>51.959.185.101</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	10	-	49.997.236.943
314	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		6.842.906	6.842.906
315	3. Phải trả người lao động		618.996.000	-
316	4. Chi phí phải trả		801.000.000	926.036.162
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp khác	11	-	1.029.069.090
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>12</b>	<b>967.014.619.168</b>	<b>688.774.540.743</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>12</b>	<b>967.014.619.168</b>	<b>688.774.540.743</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	12.1	905.000.000.000	605.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	12.1	24.455.000.000	99.455.000.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ lũy kế)	12.1	37.559.619.168	(15.680.459.257)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>968.441.458.074</b>	<b>740.733.725.844</b>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	339	1.756



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập





Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ		-	-
03	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	71.368.751.122	15.785.777.148
22	7. Chi phí tài chính	14	(9.338.847.896)	(38.748.924.491)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.024.101.079)	(876.786.889)
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(8.789.824.801)	(5.141.688.533)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		53.240.078.425	(28.104.835.876)
31	11. Thu nhập khác		-	803.725.391
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		-	803.725.391
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		53.240.078.425	(27.301.110.485)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	16	-	-
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		53.240.078.425	(27.301.110.485)



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế</b>		<b>53.240.078.425</b>	<b>(27.301.110.485)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	8	28.737.607	170.255.732
03	Các khoản dự phòng	14	8.075.802.857	-
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	13, 14	(71.368.751.122)	22.079.222.852
06	Chi phí lãi vay	14	1.024.101.079	876.786.889
08	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(9.000.031.154)</b>	<b>(4.174.845.012)</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		1.640.635.163	(689.267.553)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		177.953.543	(418.631.828)
12	Giảm chi phí trả trước		-	35.280.000
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.384.421.881)	(876.786.889)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(8.565.864.329)</b>	<b>(6.124.251.282)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay		(199.830.000.000)	(70.835.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.500.000.000	2.950.000.000
25	Tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.513.000.000)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		-	26.438.000.000
28	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		34.389.963.214	10.403.499.784
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(161.940.036.786)</b>	<b>(32.556.500.216)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		225.000.000.000	-
34	Tiền vay ngắn hạn nhận được		-	44.218.810.000
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(49.997.236.943)	(4.538.810.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>175.002.763.057</b>	<b>39.680.000.000</b>
50	<b>Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>4.496.861.942</b>	<b>999.248.502</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>1.093.210.019</b>	<b>93.961.517</b>
61	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	4	<b>5.590.071.961</b>	<b>1.093.210.019</b>

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**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
0102051941	Ngày 5 tháng 6 năm 2013

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.

Theo Quyết định số 02/2013/QĐ-HĐQT vào ngày 30 tháng 3 năm 2013, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần phát hành riêng lẻ với Recapital Investment PTE.LTD. Theo điểm 2, điều 8, chương III của Nghị định số 01/2010/NĐ-CP ngày 4 tháng 1 năm 2010 về chào bán cổ phần riêng lẻ, số cổ phần phát hành riêng lẻ này bị hạn chế chuyển nhượng tối thiểu trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Do vậy, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 60.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 12.4).

Theo Quyết định số 185/2013/QĐ-SGDHCM vào ngày 15 tháng 5 năm 2013 về việc niêm yết bổ sung cổ phiếu, Tổng giám đốc Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay được niêm yết bổ sung 30.000.000 cổ phiếu phát hành thêm và ngày niêm yết có hiệu lực là 17 tháng 5 năm 2013.

Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 Bưởi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 9 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 7 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 2 công ty con, trong đó:

▶ *Công ty TNHH Hai Dung*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 51% (tương đương 1.785.000 cổ phiếu) phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 9. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 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 cũng đã lập và công bố báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 vào ngày 17 tháng 3 năm 2014.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

1  
C  
H  
N  
V  
T  
A  
K



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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.

#### 3.3 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

#### 3.5 *Khấu hao*

Khấu hao 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:

Thiết bị văn phòng

3 - 7 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**3.6 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

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

**3.7 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Các khoản đầu tư khác*

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

*Dự phòng cho các khoản đầu tư*

Trong trường hợp có suy giảm giá trị khoản đầu tư, dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**3.9 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") và Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (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 tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. 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 riêng.

**3.10 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.11 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu 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.

**3.12 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

35 / H / U / 1 / 10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**3.12 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ 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 niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**3.12 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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.

**3.13 Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

Theo 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"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong 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, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong 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, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả khác và chi phí trích trước.

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**3.13 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	37.284.892	15.819.279
Tiền gửi ngân hàng	252.787.069	77.390.740
Các khoản tương đương tiền (*)	5.300.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.590.071.961</b>	<b>1.093.210.019</b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam, chi nhánh Sài Gòn và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, chi nhánh Lý Thái Tổ có kỳ hạn dưới 3 tháng, với mức lãi suất từ 6,8% đến 8%/năm.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)	262.966.328.582	63.587.408.034
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>262.966.328.582</b>	<b>63.587.408.034</b>

Đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm các khoản đầu tư lớn sau:

- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú - đơn vị nhận vốn đầu tư - vay tín chấp với tổng số tiền là 186.728.920.548 đồng Việt Nam, có lãi suất 15% và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 5 năm 2014. Bao gồm trong khoản cho vay nêu trên là khoản tiền 41.680.000.000 đồng Việt Nam đã hết hạn theo thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú trong giai đoạn từ 27 tháng 11 năm 2012 đến ngày 26 tháng 5 năm 2013 và chuyển sang cho vay theo hợp đồng nêu trên;
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Hai Dung - công ty con của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 44.417.408.034 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 15% đến 17%/năm và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 10 năm 2014;
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Sinh thái Cồn Bắp - công ty liên kết của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 30.970.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 12% đến 15%/năm và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 12 năm 2014; và
- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết của Công ty - vay tín chấp với 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 ngày 13 tháng 7 năm 2014, và với số tiền là 200.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 11/2012/NVB-HD ngày 16 tháng 7 năm 2012, có lãi suất 15%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 17 tháng 4 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi vay (Thuyết minh số 17)	40.721.434.488	7.144.309.121
Phải thu từ chuyển nhượng vốn góp của Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 7)	-	4.350.000.000
Chi phí trả hộ (Thuyết minh số 17)	2.812.340.311	3.939.357.801
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.533.774.799</b>	<b>15.433.666.922</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	-	4.350.000.000
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 17)</i>	43.533.774.799	11.083.666.922

**7. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

Phải thu dài hạn khác là các khoản phải thu cá nhân từ chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay. Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị Công ty về việc giãn nợ và sử dụng tiền từ các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp, Công ty cho phép việc thanh toán toàn bộ phần giá trị còn lại của hợp đồng chuyển nhượng vốn góp với giá trị là 4.350.000.000 đồng Việt Nam sẽ đến hạn vào ngày 6 tháng 7 năm 2015. Do đó, khoản phải thu từ các cá nhân này được chuyển từ phải thu ngắn hạn khác sang phải thu dài hạn khác.

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Trang thiết bị  
văn phòng

<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	437.206.400
- Tăng trong năm	-
- Thanh lý, nhượng bán trong năm	-
Số cuối năm	437.206.400
<b>Giá trị hao mòn:</b>	
Số đầu năm	408.468.793
- Khấu hao trong năm	28.737.607
- Thanh lý, nhượng bán trong năm	-
Số cuối năm	437.206.400
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	28.737.607
Số cuối năm	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	509.194.690.000	509.194.690.000
Đầu tư vào công ty liên kết	104.991.535.100	104.991.535.100
Đầu tư dài hạn khác	45.095.000.000	45.095.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(8.075.802.857)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>651.205.422.243</b>	<b>659.281.225.100</b>

**9.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VNĐ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Công ty TNHH Hai Dung (*)	204.742.800.000	90	204.742.800.000	90
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	304.451.890.000	51	304.451.890.000	51
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>509.194.690.000</b>		<b>509.194.690.000</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 khoản vay của Công ty TNHH Hai Dung từ Techcombank.

**9.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Tỷ lệ sở hữu (%)			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	%	Giá trị	%
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (*)	63.930.000.000	40,21	63.930.000.000	40,21
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (**)	41.061.535.100	29,15	41.061.535.100	29,15
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.991.535.100</b>		<b>104.991.535.100</b>	

(\*) 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty sở hữu 40,21% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

(\*\*) 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty sở hữu 1.023.978 cổ phần (tương ứng 29,15%) phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.

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 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank") hoặc bên thứ ba do Techcombank chỉ định cho các hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 19099/HĐTD/TH-TN/TCB-TAL và 19771/HĐTD/TN-PN/TCB-TL ngày 11 tháng 1 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt và Techcombank.

**9.3 Đầu tư dài hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cho vay dài hạn khác	24.735.000.000	24.735.000.000
Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu	20.360.000.000	20.360.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.095.000.000</b>	<b>45.095.000.000</b>

**9.3.1 Cho vay dài hạn khác**

Khoản cho vay dài hạn khác là khoản cho công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú vay tín chấp với tổng số tiền là 24.735.000.000 đồng Việt Nam có lãi suất 15% và sẽ đáo hạn vào ngày 10 tháng 4 năm 2015 (Thuyết minh số 17).

**9.3.2 Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu**

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>
	<i>(cổ phần)</i>	<i>(VNĐ)</i>	<i>(cổ phần)</i>	<i>(VNĐ)</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	183.600	18.360.000.000	183.600	18.360.000.000
Công ty Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (**)	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Emerald Management Group (***)	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>20.360.000.000</b>		<b>20.360.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**9.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)**

**9.3.2 Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu (tiếp theo)**

(\*) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0102792890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tổng vốn góp tại Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú mà Công ty sở hữu là 12,24% với trị giá 18.360.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tổng vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay mà Công ty sở hữu là 10% với trị giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

(\*\*\*)

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Emeraldalda 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 Emeraldalda 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 Emeraldalda Management Group có trụ sở đặt tại lầu 1, tòa nhà Center Point, số 106 Nguyễn Văn Trỗi, phường 8, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là dịch vụ quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng, kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

**9.4 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn**

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là giá trị dự phòng cho khoản đầu tư vào Công ty TNHH Hai Dung - công ty con của công ty - với giá trị là 3.343.779.682 đồng Việt Nam, dự phòng cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết của công ty - với giá trị là 4.467.561.883 đồng Việt Nam và dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư dài hạn khác vào Công ty Cổ phần Emeraldalda Management Group với giá trị là 264.461.292 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**10. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ công ty Recapital Investment Pte Ltd	-	41.680.000.000
Vay ngắn hạn khác	-	8.317.236.943
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>49.997.236.943</b>

**11. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền bán thẻ nghỉ thu hộ Công ty TNHH Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	-	1.029.069.090
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>1.029.069.090</b>

**12. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**12.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>				
Số dư đầu năm	605.000.000.000	99.455.000.000	11.620.651.216	716.075.651.216
- Lỗ trong năm	-	-	(27.301.110.473)	(27.301.110.473)
Số dư cuối năm	<u>605.000.000.000</u>	<u>99.455.000.000</u>	<u>(15.680.459.257)</u>	<u>688.774.540.743</u>
<b>Năm nay:</b>				
Số dư đầu năm	605.000.000.000	99.455.000.000	(15.680.459.257)	688.774.540.743
- Tăng vốn trong năm (*)	300.000.000.000	(75.000.000.000)	-	225.000.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	53.240.078.425	53.240.078.425
Số dư cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>37.559.619.168</u>	<u>967.014.619.168</u>

(\*) Công ty đã phát hành riêng lẻ 30 triệu cổ phần với tổng mệnh giá là 300 tỷ đồng Việt Nam với mức giá 7.500 đồng Việt Nam/cổ phần theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần phát hành riêng lẻ với Recapital Investment PTE.LTD. (Singapore).

Theo đó, vốn cổ phần đã phát hành của Công ty tăng từ 605 tỷ đồng Việt Nam đến 905 tỷ đồng Việt Nam và thặng dư vốn của Công ty giảm 75 tỷ đồng.

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2013, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi số 0102051941 được phê duyệt tăng vốn điều lệ lên 905 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**12. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**12.2 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	648.162.020.000	648.162.020.000	-	348.162.020.000	348.162.020.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	99.455.000.000	99.455.000.000	-
	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>	<b>704.455.000.000</b>	<b>704.455.000.000</b>	<b>-</b>

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<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	300.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	905.000.000.000	605.000.000.000

**12.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu được phép phát hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>		
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	60.500.000
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	-	-
<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 (2012: 10.000 đồng/cổ phiếu)

**13. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - công ty con của Công ty	33.249.007.643	10.073.100.449
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	38.119.743.479	5.712.676.699
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.368.751.122</b>	<b>15.785.777.148</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**14. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 9.4)	8.075.802.857	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	37.865.000.000
Chi phí lãi vay	1.024.101.079	876.786.889
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	220.000.000	-
Chi phí tài chính khác	18.943.960	7.137.602
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.338.847.896</b>	<b>38.748.924.491</b>

**15. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ từ hoạt động tài chính (thanh lý công ty con)	-	37.865.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 9.4)	8.075.802.857	-
Chi phí nhân công	5.581.709.656	3.288.136.020
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	28.737.607	205.535.732
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.123.096.250	2.531.941.272
Chi phí khác	319.326.327	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.128.672.697</b>	<b>43.890.613.024</b>

**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 báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**16.1 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 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 niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**16. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**16.1 Thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

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 nhân với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế</b>	<b>53.240.078.425</b>	<b>(27.301.110.485)</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Lương và thưởng cho Hội đồng Quản trị	991.670.833	660.380.000
Cổ tức được chia từ công ty con	(33.249.007.643)	(10.073.100.449)
<b>Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>20.982.741.615</b>	<b>(36.713.830.934)</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(20.982.741.615)	-
<b>Lợi nhuận/(lỗ) chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>(36.713.830.934)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	-	-
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	-	-
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**16.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế (*)</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2013</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2013</i>
2010	2015	6.003.639.800	6.003.639.800	-	-
2011	2016	4.015.096.320	4.015.096.320	-	-
2012	2017	36.713.830.934	10.964.005.495	-	25.749.825.439
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>46.732.567.054</b>	<b>20.982.741.615</b>	<b>-</b>	<b>25.749.825.439</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương kiểm tra và quyết toán vào ngày kết thúc niên độ kế toán năm.

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế nêu trên do không thể xác định chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho công ty con vay Lãi vay phải thu công ty con	23.360.000.000 4.827.219.653
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức được chia từ công ty con Bù trừ lãi vay phải trả Trả gốc vay cho công ty con	33.249.007.643 355.715.360 8.317.236.943
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay Lãi vay phải thu	30.970.000.000 2.295.373.151
Recapital Investment Pte. Ltd.,	Bên liên quan khác	Trả gốc vay Lãi vay phải trả Trả lãi vay	41.680.000.000 1.024.101.079 1.285.274.227
Công ty cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay Lãi vay phải thu	142.000.000.000 29.599.180.508
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Tiền nhận được trong năm	500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	134.409.589

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Công ty cho vay và vay từ các bên liên quan theo lãi suất trung và dài hạn của ngân hàng thương mại trong năm và không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu/ (Phải trả)</i>
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5)</b>			
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay	186.728.920.548
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho vay	850.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay	30.970.000.000
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho vay	44.417.408.034
			<b><u>262.966.328.582</u></b>
<b>Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 6)</b>			
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Lãi vay phải thu	10.087.181.741
		Chi phí trả hộ	337.804.200
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	28.018.452.632
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	320.426.964
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	2.295.373.151
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	775.674.308
		Thuê văn phòng	446.795.675
		Trang thiết bị văn phòng	992.248.706
		Khoản phải thu chuyển từ Công ty Thuận An	254.016.031
Công ty Cổ phần Emerald Management Group	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	5.801.391
			<b><u>43.533.774.799</u></b>
<b>Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 9.3.1)</b>			
Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay	24.735.000.000
			<b><u>24.735.000.000</u></b>

017  
 C  
 ÁCH  
 RNS  
 VI  
 TA  
 VK

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương của Ban Giám đốc	2.887.425.833	1.095.620.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	302.400.000	660.380.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.189.825.833</u></b>	<b><u>1.756.000.000</u></b>

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản tiền thuê văn phòng phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	198.320.640	195.949.824
Trên 1 – 5 năm	429.694.720	620.507.776
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>628.015.360</u></b>	<b><u>816.457.600</u></b>

**Cam kết bảo lãnh**

Theo Quyết định số 05/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 TNHH Hai Dung để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh chuyển nhượng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank") hoặc bên thứ ba do Techcombank chỉ định cho hợp đồng tín dụng số 194/HĐTD/TH-PN/TCB ngày 11 tháng 6 năm 2009 giữa Công ty TNHH Hai Dung và Techcombank.

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 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank") hoặc bên thứ ba do Techcombank chỉ định cho các hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 19099/HĐTD/TH-TN/TCB-TAL và 19771/HĐTD/TN-PN/TCB-TL ngày 11 tháng 1 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt và Techcombank.

**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 ngắn hạn, các khoản phải trả khác và chi phí trích trước. 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 cho vay 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm 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 của Công ty bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản đầu tư và các khoản tiền gửi.

***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.

***Rủi ro ngoại tệ***

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng 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 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 trình bày độ nhạy về giá cổ phiếu do rủi ro về giá cổ phiếu của Công ty là chưa có đủ cơ sở để xác định.

***Rủi ro về giá hàng hóa***

Công ty không có rủi ro về giá hàng hóa.

OC  
VH  
IG  
EM  
& Y  
N.  
N  
-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

***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. Công ty có rủi ro tín dụng chủ yếu từ hoạt động tài chính của mình, chủ yếu bao gồm tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay đối với các bên liên quan.

Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì kiểm soát đối với các khoản cho các bên liên quan vay để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

***Tiền gửi ngân hàng***

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

***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 và các khoản vay ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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 đã được chiết khấu:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Số cuối năm</b>				
Các khoản phải trả khác	801.000.000	-	-	801.000.000
	<b>801.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>801.000.000</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay ngắn hạn	-	49.997.236.943	-	49.997.236.943
Các khoản phải trả khác	1.955.105.252	-	-	1.955.105.252
	<b>1.955.105.252</b>	<b>49.997.236.943</b>	<b>-</b>	<b>51.952.342.195</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 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết và vốn góp	20.360.000.000	(264.461.292)	20.360.000.000	-	20.095.538.708	20.360.000.000
Các khoản cho vay dài hạn	24.735.000.000	-	24.735.000.000	-	24.735.000.000	24.735.000.000
Các khoản cho vay ngắn hạn	262.966.328.582	-	63.587.408.034	-	262.966.328.582	63.587.408.034
Phải thu dài hạn khác	4.350.000.000	-	-	-	4.350.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	43.533.774.799	-	15.433.666.922	-	43.533.774.799	15.433.666.922
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.590.071.961	-	1.093.210.019	-	5.590.071.961	1.093.210.019
<b>Tổng cộng</b>	<b>361.535.175.342</b>	<b>(264.461.292)</b>	<b>125.209.284.975</b>	<b>-</b>	<b>361.270.714.050</b>	<b>125.209.284.975</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay ngắn hạn từ bên liên quan	-	49.997.236.943	-	49.997.236.943
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	801.000.000	1.955.105.252	801.000.000	1.955.105.252
<b>Tổng cộng</b>	<b>801.000.000</b>	<b>51.952.342.195</b>	<b>801.000.000</b>	<b>51.952.342.195</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 khác, vay ngắn hạn, 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 cho vay dài hạn có giá trị gần với giá gốc do các khoản này có lãi suất xấp xỉ lãi suất thị trường; và;
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết và vốn góp được ghi nhận bằng giá gốc do Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**21. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

Công ty đã hoàn thành việc phát hành 30.000.000 cổ phần cho Công ty Recapital Investment PTE.LTD. (Singapore) và tăng vốn chủ sở hữu của Công ty thêm 225 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tăng vốn cổ phần là 300 tỷ đồng Việt Nam (tương ứng với 30.000.000 cổ phần theo mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phần) và giảm thặng dư vốn cổ phần là 75 tỷ đồng Việt Nam.

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2014

