

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 53

TR  
E  
H  
O  
N

# 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
Ông Nguyễn Nam Sơn	Ủy viên
Ông Thomas Warren Shreve	Ủy viên
Ông Richard Vicent Daguisse	Ủy viên

Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013

Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013

Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013

Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013

# 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 Thưởng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013
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.

ĐA  
H  
CÔ  
NH  
ST  
AL  
RE

# 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐÓI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 3 năm 2014

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 17 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

#### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
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>344.383.235.920</b>	<b>220.806.250.060</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>12.373.326.136</b>	<b>20.010.358.942</b>
111	1. Tiền		7.073.326.136	19.010.358.942
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>5</b>	<b>229.106.623.647</b>	<b>50.631.070.789</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		229.106.623.647	50.631.070.789
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>57.987.537.914</b>	<b>109.112.683.478</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	6.337.804.216	78.880.368.059
132	2. Trả trước cho người bán		15.981.901.933	18.168.734.221
135	3. Các khoản phải thu khác	7	35.991.040.128	12.063.581.198
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(323.208.363)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>40.624.100.275</b>	<b>38.334.624.757</b>
141	1. Hàng tồn kho		40.624.100.275	38.334.624.757
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.291.647.948</b>	<b>2.717.512.094</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.096.607.302	577.599.000
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.106.830.281	1.359.114.996
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	29.2	848.265.420	504.843.839
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		239.944.945	275.954.259
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.046.024.912.651</b>	<b>960.448.302.350</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>71.899.972.220</b>	<b>-</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	67.549.972.220	-
218	2. Phải thu dài hạn khác	9	4.350.000.000	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>691.288.588.368</b>	<b>649.330.675.956</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	84.540.421.329	80.774.812.803
222	Nguyên giá		149.851.383.514	137.222.024.984
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(65.310.962.185)	(56.447.212.181)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	270.038.427.714	277.409.760.576
228	Nguyên giá		302.686.161.126	302.686.161.126
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(32.647.733.412)	(25.276.400.550)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	336.709.739.325	291.146.102.577
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>147.568.081.625</b>	<b>153.529.482.022</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	102.737.542.917	103.505.078.923
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	45.095.000.000	50.024.403.099
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	14.3	(264.461.292)	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.367.308.876</b>	<b>2.225.048.462</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	2.269.898.876	1.409.627.462
263	2. Ký quỹ, ký cược dài hạn		-	718.011.000
268	3. Tài sản dài hạn khác		97.410.000	97.410.000
<b>269</b>	<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>16</b>	<b>132.900.961.562</b>	<b>155.363.095.910</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.390.408.148.571</b>	<b>1.181.254.552.410</b>

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		391.323.560.801	419.147.680.462
310	I. Nợ ngắn hạn		265.235.266.717	195.434.652.052
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	164.524.391.800	112.474.806.100
312	2. Phải trả người bán		4.841.814.492	10.426.371.991
313	3. Người mua trả tiền trước		10.468.453.289	11.870.507.486
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	3.279.379.980	3.837.328.534
315	5. Phải trả người lao động		1.855.093.985	2.189.238.611
316	6. Chi phí phải trả	19	73.551.107.037	47.562.899.476
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	4.050.252.378	4.491.096.321
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	2.664.773.756	2.582.403.533
330	II. Nợ dài hạn		126.088.294.084	223.713.028.410
334	1. Vay và nợ dài hạn	22	69.107.512.223	161.506.948.739
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	56.980.781.861	62.206.079.671
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		839.783.523.652	594.169.526.253
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	839.783.523.652	594.169.526.253
411	1. Vốn cổ phần đã góp		905.000.000.000	605.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	99.455.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		134.798.422	134.798.422
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		134.798.422	134.798.422
420	5. Lỗ lũy kế		(89.941.073.192)	(110.555.070.591)
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ	24	159.301.064.118	167.937.345.695
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.390.408.148.571	1.181.254.552.410

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$) - Euro (EUR) - Đồng Yên Nhật (JPY)	134.872 801 -	504.958 - 170

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 HỢP NHẤT  
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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	207.525.905.370	206.202.289.251
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(231.912.378)	(246.449.161)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	207.293.992.992	205.955.840.090
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(111.657.508.729)	(129.442.632.474)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		95.636.484.263	76.513.207.616
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	33.793.155.769	34.419.356.860
22	7. Chi phí tài chính	27	(1.989.609.213)	(72.870.446.266)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(1.269.905.530)	(55.099.663.167)
24	8. Chi phí bán hàng		(25.416.856.885)	(32.937.017.870)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(62.299.690.739)	(77.253.270.230)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		39.723.483.195	(72.128.169.890)
31	11. Thu nhập khác		1.014.230.810	1.494.715.803
32	12. Chi phí khác		(166.394.575)	(3.581.200.755)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		847.836.235	(2.086.484.952)
45	14. Phân lô từ công ty liên kết	14.1	(767.536.006)	(1.486.456.177)
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		39.803.783.424	(75.701.111.019)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(4.435.662.175)	(7.199.883.054)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	5.225.297.810	1.635.827.293
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		40.593.419.059	(81.265.166.780)
61	18.1. Lợi ích/(lỗ) của các cổ đông thiểu số	24	19.979.421.660	(11.539.400.616)
62	18.2. Lợi nhuận/(lỗ) thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	31	20.613.997.399	(69.725.766.164)
80	19. Lãi/(lỗ) trên mỗi cổ phiếu - Lãi/(lỗ) cơ bản - Lãi/(lỗ) suy giảm	31	248 248	(1.152) (1.152)



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 HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

*Đơn vị tính: VNĐ*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		39.803.783.424	(75.701.111.019)
02	Khấu hao, khấu trừ tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	10,11, 16	39.041.052.877	52.016.332.949
03	Các khoản dự phòng	27	264.461.292	-
04	(Lỗ)/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	25,2, 27	14.200.094 (32.734.077.676)	(47.116.740) (15.582.185.807)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		1.269.905.530	55.099.663.167
06	Chi phí lãi vay	27		
08	Thu nhập từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		47.659.325.541	15.785.582.550
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu (Tăng)/giảm hàng tồn kho		7.904.514.933 (2.656.986.712)	(17.036.552.638) 75.992.526
10	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Tăng)/giảm chi phí trả trước		(9.865.958.844) (1.133.008.394)	37.818.070.828 4.730.140.284
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.517.432.087)	(61.834.901.673)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.551.925.197)	(19.211.834.101)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	29.2	(2.391.000.918)	(2.764.705.800)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		32.447.528.322	(42.438.208.024)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(27.777.436.463)	(60.528.349.514)
23	Tiền chi cho vay		(181.988.300.000)	(67.813.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		11.491.070.789	170.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.513.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	26.438.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.437.667.461	1.251.246.232
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(196.836.998.213)	(101.995.103.282)
	<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	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		6.537.534.314	261.869.384.943
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(46.887.385.130)	(99.192.962.566)
37	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(27.897.712.099)	(12.317.295.162)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		156.752.437.085	150.359.127.215

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(7.637.032.806)	5.925.815.909
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		20.010.358.942	14.253.699.211
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(169.156.178)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	12.373.326.136	20.010.358.942



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 HỢP NHẤT  
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 23.4).

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;
- ▶ Khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- ▶ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, san lấp mặt bằng;
- ▶ Sản xuất, nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất; và
- ▶ Vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 của Công ty TNHH Hai Dung theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 của công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Niên độ kế toán

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Hàng tồn kho

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

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

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

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

#### Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.6 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:

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

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

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

#### 3.8 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí công cụ, dụng cụ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 1 đến 2 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.11 *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Trong trường hợp có suy giảm giá trị khoản đầu tư vào ngày kết thúc niên độ kế toán, 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn 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 Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 hợp nhất.

#### 3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

» Quỹ dự phòng tài chính

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

» Quỹ đầu tư và phát triển

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

» Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng niên độ tài chính tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.17 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 hợp nhất, 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. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

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

#### 3.17 Công cụ tài chính (tiếp theo)

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, 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. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

##### *Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

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

##### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	831.598.222	358.874.239
Tiền gửi ngân hàng	9.629.816.206	18.554.119.001
Các khoản tương đương tiền	1.300.000.000	1.000.000.000
Tiền đang chuyển	611.911.708	97.365.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.373.326.136</b>	<b>20.010.358.942</b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 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, Hà Nội và chi nhánh Nha Trang có kỳ hạn dưới 3 tháng, với mức lãi suất từ 6,8% đến 8%/năm.

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	229.106.623.647	50.631.070.789	
Trong đó:			
Các khoản các bên liên quan vay (Thuyết minh số 30)	224.626.623.647	50.631.070.789	
Đầu tư ngắn hạn khác	4.480.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>229.106.623.647</b>	<b>50.631.070.789</b>	

(\*) Bao gồm trong đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là một số 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 từ 15% đến 19%/năm và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 5 năm 2014 (Thuyết minh số 30). 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;
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Du lịch 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 (Thuyết minh số 30);
- ▶ Các khoản cho công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết của Công ty vay tín chấp là (Thuyết minh số 30):
  - khoản vay tín chấp với số tiền là 5.956.703.099 đồng Việt Nam, trong đó bao gồm số tiền 1.027.300.000 đồng Việt Nam phát sinh thêm trong năm 2013 theo hợp đồng số 01/DC-DV ngày 11 tháng 6 năm 2010, có lãi suất 17%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 12 tháng 12 năm 2014, (Thuyết minh số 14.2);
  - khoản 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
  - khoản vay tín chấp 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.
- ▶ Khoản cho công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng - bên liên quan vay tín chấp với số tiền là 121.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng ký ngày 29 tháng 10 năm 2012 có lãi suất 17%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 30 tháng 4 năm 2014 (Thuyết minh số 30); và
- ▶ Khoản cho Công ty Cổ phần Hồng Hải vay tín chấp với số tiền là 480.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 01-03/2013/HĐTD/HH-DL ngày 21 tháng 3 năm 2013 có lãi suất 14%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 21 tháng 3 năm 2014.

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

## 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

### 6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng (*)	6.337.804.216	74.778.097.416
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (*)	-	4.102.270.643
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.337.804.216</b>	<b>78.880.368.059</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(323.208.363)	-

### 6.2 Phải thu khách hàng dài hạn

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn từ khách hàng (*)	63.447.701.577	-
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30) (*)	4.102.270.643	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.549.972.220</b>	<b>-</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-

(\*) Căn cứ vào Quyết định số 25/QĐ-HĐTV của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Hai Dung ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2013 về việc gia hạn thanh toán nợ cho một số khách hàng mua biệt thự trong năm 2010 đến hết ngày 1 tháng 12 năm 2015, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản phải thu từ các khách hàng này được chuyển từ phải thu ngắn hạn từ khách hàng (Thuyết minh số 6.1) thành khoản mục phải thu dài hạn từ khách hàng.

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải thu (*)	33.212.109.117	3.905.541.356
Chi phí chi trả hộ Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2.468.734.716	3.321.792.804
Chi phí chi trả hộ Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	-	273.959.400
Chi phí chi trả hộ Công ty Cổ phần Emeralda Management Group	5.801.397	5.801.397
Phải thu chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 9)	-	4.350.000.000
Phải thu khác	304.394.898	206.486.241
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.991.040.128</b>	<b>12.063.581.198</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác	304.394.898	4.556.486.241
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	35.686.645.230	7.507.094.957

ERNST & YOUNG  
CHI CÔNG VIỆC  
TÀI SẢN

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

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (\*) Lãi vay phải thu phát sinh từ các hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú - đơn vị nhận vốn đầu tư, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết và Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp - công ty liên kết vay tín chấp theo các điều khoản được trình bày trên thuyết minh số 5.

## 8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	5.391.366.959	4.771.277.658
Công cụ, dụng cụ	4.555.649.002	2.774.232.603
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	<u>30.677.084.314</u>	<u>30.789.114.496</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.624.100.275</u></b>	<b><u>38.334.624.757</u></b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm chi phí xây dựng và lắp đặt phần hoàn thiện của các công trình trên đất của khu biệt thự trong Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River của Công ty TNHH Hai Dung.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương – CN Đồng Nai như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

## 9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Phải thu dài hạn khác là các khoản phải thu cá nhân từ chuyển nhượng cổ phần tại công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ 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 phân loại từ phải thu ngắn hạn khác sang phải thu dài hạn khác.

005  
NHÂN  
VĂN  
PHÒNG  
TỔNG  
KINH  
DOANH  
&  
TÀI  
CHÍNH  
HỢP  
NHẤT  
CÔNG  
TY  
TNHH  
DU  
LỊCH  
NINH  
VÂN  
BAY  
M.1

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

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
					Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	100.373.961.291	19.612.812.614	15.588.818.313	1.646.432.766	137.222.024.984
- Mua trong năm	-	5.012.709.848	441.818.182	20.181.818	5.474.709.848
- Đầu tư XDCB hoàn thành	7.744.755.668	-	-	-	7.744.755.668
- Giảm khác (*)	(96.891.546)	(255.814.624)	-	(237.400.816)	(590.106.986)
Số cuối năm	108.021.825.413	24.369.707.838	16.030.636.495	1.429.213.768	149.851.383.514
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	1.477.122.632	9.433.476.891	7.960.549.408	1.059.050.138	19.930.199.069
<b>Giá trị hao mòn:</b>					
Số đầu năm	30.920.016.038	12.939.603.513	11.255.800.813	1.331.791.817	56.447.212.181
- Khấu hao trong năm	5.991.014.987	1.553.589.810	1.510.698.943	152.281.927	9.207.585.667
- Giảm khác (*)	(25.581.073)	(173.792.759)	-	(144.461.831)	(343.835.663)
Số cuối năm	36.885.449.952	14.319.400.564	12.766.499.756	1.339.611.913	65.310.962.185
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	69.453.945.253	6.673.209.101	4.333.017.500	314.640.949	80.774.812.803
Số cuối năm	71.136.375.461	10.050.307.274	3.264.136.739	89.601.855	84.540.421.329

(\*) Trong năm Tập đoàn đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định sang chi phí trả trước dài hạn theo hướng dẫn của Thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 – Hướng dẫn về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nhà cửa và vật kiến trúc xây dựng trên Khu Du lịch sinh thái Evasion Hideaway tại Ana Mandara với diện tích xây dựng 9.766 mét vuông trên lô đất tại núi Ba Du, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đại Dương - chi nhánh Nha Trang như đã trình bày tại Thuyết minh số 22.

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

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phần mềm máy tính	Tài sản có định vô hình khác	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	301.589.683.022	1.000.786.517	95.691.587	302.686.161.126	
Tăng trong năm	-	-	-	-	
Số cuối năm	<u>301.589.683.022</u>	<u>1.000.786.517</u>	<u>95.691.587</u>	<u>302.686.161.126</u>	
<b>Giá trị hao mòn:</b>					
Số đầu năm	24.179.922.446	1.000.786.517	95.691.587	25.276.400.550	
Khấu hao trong năm	<u>7.371.332.862</u>	-	-	<u>7.371.332.862</u>	
Số cuối năm	<u>31.551.255.308</u>	<u>1.000.786.517</u>	<u>95.691.587</u>	<u>32.647.733.412</u>	
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>277.409.760.576</u>	-	-	<u>277.409.760.576</u>	
Số cuối năm	<u>270.038.427.714</u>	-	-	<u>270.038.427.714</u>	

Toàn bộ quyền sử dụng đất và mặt biển bao gồm:

Diện tích 49,98 ha đất và 94,5 ha mặt biển tại đảo Ninh Vân, huyện Ninh Vân, tỉnh Khánh Hòa được sử dụng cho việc kinh doanh khu nghỉ Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay. Toàn bộ khu đất và mặt biển là một quần thể không tách rời, cùng được sử dụng cho hoạt động của khu nghỉ và được cụ thể như sau:

- ▶ Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HD/TĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003, diện tích đất thuê là 333.180 m<sup>2</sup> và diện tích mặt biển thuê là 158.686 m<sup>2</sup>. Thời hạn thuê đất và mặt biển là 40 năm kể từ ngày 5 tháng 12 năm 2002. Tổng số tiền thuê mặt biển đã được Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải trả một lần vào ngày 24 tháng 2 năm 2003 theo Quyết định số 88 CT/QĐ của Cục thuế Khánh Hòa. Trong tổng số đất thuê 333.180 m<sup>2</sup>, diện tích tính tiền thuê đất là 82.914 m<sup>2</sup>. Công ty được miễn tiền thuê đất trong vòng 11 năm (miễn đến 5 tháng 12 năm 2013).
- ▶ Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 24/2004 HD/TĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004, diện tích đất thuê là 164.889 m<sup>2</sup> và diện tích mặt biển thuê là 786.829 m<sup>2</sup>. Thời hạn thuê đất và mặt biển là 50 năm kể từ ngày 5 tháng 12 năm 2002. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được miễn tiền thuê đất trong suốt thời hạn thuê 50 năm. Tổng số tiền thuê mặt biển được thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Tuy nhiên, theo Quyết định số 08/QĐ-CCT ngày 5 tháng 1 năm 2007 của Cục thuế Khánh Hòa, diện tích đất thuê là 164.889 m<sup>2</sup> được miễn tiền thuê đất đến ngày 16 tháng 3 năm 2015.

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

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỎ DẠNG

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng Dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River (*)	325.628.011.315	283.187.373.323
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	5.291.938.804	5.561.488.115
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	5.789.789.206	2.397.241.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>336.709.739.325</b>	<b>291.146.102.577</b>

(\*) Chi phí xây dựng Dự án Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River bao gồm các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng các công trình trên đất của khu biệt thự thuộc dự án này. Theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 47121000196 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26 tháng 3 năm 2009, công ty TNHH Hai Dung được cấp phép đầu tư vào Dự án Xây dựng điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River với tiêu chuẩn 5 sao, nằm trên diện tích đất 55,32 hecta của xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, với tổng vốn đầu tư của dự án là 440,47 tỷ đồng Việt Nam và thời gian hoạt động là 50 năm kể từ tháng 3 năm 2009. Khu đất của dự án đã được định giá lại cho mục đích hợp nhất kinh doanh và ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua là 8,4 triệu đô la Mỹ tương đương với 150.704.400.000 đồng Việt Nam.

Chi phí xây dựng dở dang của Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River được sử dụng để thế chấp cho khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

## 13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với số tiền khoảng 37.9 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vốn vay chung nhằm đầu tư vào các dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 17,1% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm đầu tư xây dựng.

## 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	102.737.542.917	103.505.078.923
Đầu tư dài hạn khác	45.095.000.000	50.024.403.099
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(264.461.292)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>147.568.081.625</b>	<b>153.529.482.022</b>

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

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

##### 14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Tỷ lệ sở hữu (%)			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư theo mệnh giá	%	Giá trị đầu tư theo mệnh giá	%
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	12.062.264.151	40,21	12.062.264.151	40,21
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	10.239.784.314	29,15	10.239.784.314	29,15

##### Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp

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 sở hữu trong công ty liên kết này.

##### Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Danh Việt

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 Chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tai ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty sở hữu 1.023.978 cổ phần (tương ứng 29,15% phần vốn 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 Cổ phần Thương mại Dịch vụ 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.

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

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm:

Đơn vị tính: VNĐ

	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Danh Việt	Tổng cộng
<b>Nguyên giá đầu tư:</b>			
Số đầu năm	63.930.000.000	41.061.535.100	104.991.535.100
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-
Số cuối năm	<u>63.930.000.000</u>	<u>41.061.535.100</u>	<u>104.991.535.100</u>
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	-	(1.486.456.177)	(1.486.456.177)
Phản lỗ từ công ty liên kết:	<u>(120.031.293)</u>	<u>(647.504.713)</u>	<u>(767.536.006)</u>
Số cuối năm	<u>(120.031.293)</u>	<u>(2.133.960.890)</u>	<u>(2.253.992.183)</u>
<b>Giá trị đầu tư</b>			
Số đầu năm	<u>63.930.000.000</u>	<u>39.575.078.923</u>	<u>103.505.078.923</u>
Số cuối năm	<u>63.809.968.707</u>	<u>38.927.574.210</u>	<u>102.737.542.917</u>

##### 14.2 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 30)	24.735.000.000	29.664.403.099
Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu	<u>20.360.000.000</u>	<u>20.360.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.095.000.000</u></b>	<b><u>50.024.403.099</u></b>

##### 14.2.1 Cho vay dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt (*)	-	4.929.403.099
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (**)	<u>24.735.000.000</u>	<u>24.735.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.735.000.000</u></b>	<b><u>29.664.403.099</u></b>

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

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

##### 14.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

###### 14.2.1 Cho vay dài hạn khác (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn như sau:

- (\*) 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 4.929.403.099 đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cho vay này được phân loại là khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và trình bày trong thuyết minh số 5; và
- (\*\*) 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 24.735.000.000 đồng Việt Nam có lãi suất 11% và sẽ đáo hạn trước ngày 10 tháng 4 năm 2015 (Thuyết minh số 30).

###### 14.2.2 Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu

Chi tiết các khoản đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (VNĐ)	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (VNĐ)
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	183.600	18.360.000.000	183.600	18.360.000.000
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (**)	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Emeralda 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>

- (\*) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú 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.

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% số vốn với giá trị là 18.360.000.000 đồng Việt Nam; và

- (\*\*) 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 giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam.

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

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

##### 14.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

###### 14.2.2 Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu (tiếp theo)

(\*\*\*)

Tên công ty	Noi 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 Emerald Management Group 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 Emerald Management Group có trụ sở đặt tại lầu 1, toà 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.

##### 14.3 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 dài hạn khác vào Công ty Cổ phần Emerald Management Group với giá trị là 264.461.292 đồng Việt Nam.

#### 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ và dụng cụ	1.641.516.821	1.081.121.700
Chi phí khác	628.382.055	328.505.762
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.269.898.876</b>	<b>1.409.627.462</b>

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

## 16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VNĐ

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
- Tăng/(giảm) trong năm	-	-	-
Số cuối năm	<u>134.930.134.599</u>	<u>89.691.208.885</u>	<u>224.621.343.484</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	41.603.458.168	27.654.789.406	69.258.247.574
- Phân bổ trong năm	<u>13.493.013.460</u>	<u>8.969.120.888</u>	<u>22.462.134.348</u>
Số cuối năm	<u>55.096.471.628</u>	<u>36.623.910.294</u>	<u>91.720.381.922</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	<u>93.326.676.431</u>	<u>62.036.419.479</u>	<u>155.363.095.910</u>
Số cuối năm	<u>79.833.662.971</u>	<u>53.067.298.591</u>	<u>132.900.961.562</u>

## 17. VAY VÀ NỢ NGÂN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (*)	70.914.844.722	110.894.844.722
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 22)	<u>93.609.547.078</u>	<u>1.579.961.378</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>164.524.391.800</u></b>	<b><u>112.474.806.100</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Vay và nợ ngắn hạn	93.609.547.078	43.259.961.378
Vay và nợ ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	70.914.844.722	69.214.844.722

(\*) Các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm:

- ▶ Các khoản vay bằng đồng Việt Nam từ cổ đông và các cá nhân khác với tổng số tiền là 64.464.844.722 đồng Việt Nam, có lãi suất 17%/năm, không có tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 4 năm 2014;
- ▶ Khoản vay từ Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay với số tiền là 6.450.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất là từ 15% đến 16%/năm, không có tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 6 năm 2014.

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

## 18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	Số cuối năm
	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1.442.754.673
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	1.399.739.012
Thuế thu nhập cá nhân	347.355.033
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	89.531.262
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.279.379.980</b>
	<b>3.837.328.534</b>

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	Số cuối năm
	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	50.936.798.565
Trong đó:	
<i>Lãi vay phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	25.345.696.755
<i>Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác</i>	25.591.101.810
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	3.402.211.905
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trích trước	10.003.403.070
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	4.035.209.235
Trích trước khoản phạt chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tại Công ty TNHH Hai Dung	3.114.296.006
Chi phí phải trả khác	2.059.188.256
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.551.107.037</b>
	<b>47.562.899.476</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	Số cuối năm
	Số đầu năm
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	1.970.057.477
Bảo hiểm xã hội	53.032.823
Tiền bán thẻ nghỉ thu hộ công ty TNHH Câu lạc bộ	-
Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	1.029.069.090
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.027.162.078
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.050.252.378</b>
	<b>4.491.096.321</b>

## 21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	Năm nay
	Năm trước
Số dư đầu năm	2.582.403.533
Trích lập trong năm	2.473.371.141
Trong đó:	
<i>- Trích lập từ nguồn phí phục vụ phải trả người lao động</i>	2.473.371.141
<i>Sử dụng trong năm</i>	(2.391.000.918)
Số dư cuối năm	<b>2.664.773.756</b>
	<b>2.582.403.533</b>

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

## 22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn (*)	<u>162.717.059.301</u>	<u>163.086.910.117</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>162.717.059.301</u></b>	<b><u>163.086.910.117</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	93.609.547.078	1.579.961.378
Vay dài hạn	69.107.512.223	161.506.948.739

(\*) Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013:

Đơn vị tính: VNĐ

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VNĐ	Nguyên tệ (USD)			
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai - VNĐ	158.121.074.062		Trả nợ gốc trong vòng 8 kỳ (3 tháng/kỳ). Trả nợ gốc vào ngày 20 hàng tháng từ ngày 20 tháng 9 năm 2014 mỗi kỳ 11.028.905.485 đồng Việt Nam và 6.417.01 đô la Mỹ. Lãi vay được trả hàng tháng và kỳ trả lãi tiếp theo từ ngày 20 tháng 8 năm 2014.	Lãi suất được điều chỉnh hàng tháng bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 6%/năm	Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng và các công trình xây dựng cơ bản trên các khu đất của Công ty TNHH Hai Dung. Đồng thời các khoản vay cũng được đảm bảo bởi toute bộ phần vốn góp của Công ty vào công ty này.
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai - USD	1.085.244.943	51.336			
<i>Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả:</i>	<i>92.693.702.388</i>				
Ngân hàng TMCP Đại Dương Chi nhánh Nha Trang – USD	3.510.740.296	166.662	Trả lãi và gốc vay trong vòng 48 tháng kể từ ngày 9 tháng 10 năm 2013.	Lãi suất 5%/năm và được điều chỉnh hàng quý	Tất cả các công trình xây dựng trên khu du lịch Six Senses Evasion Hideway với diện tích xây dựng 9.766 m2 trên lô đất tại núi Ba Du, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
<i>Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả:</i>	<i>915.844.690</i>	<i>43.477</i>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>162.717.059.301</u></b>				

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lỗ lũy kế	Đơn vị tính: VNĐ	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>								
Số đầu năm	605.000.000.000	99.455.000.000	169.156.178	134.798.422	134.798.422	(41.460.117.733)	663.433.635.289	
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(69.725.766.164)	(69.725.766.164)	
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	(169.156.178)	-	-	-	-	(169.156.178)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	630.813.306	630.813.306	
Số cuối năm	<u>605.000.000.000</u>	<u>99.455.000.000</u>	<u>-</u>	<u>134.798.422</u>	<u>134.798.422</u>	<u>(110.555.070.591)</u>	<u>594.169.526.253</u>	
<b>Năm nay</b>								
Số đầu năm	605.000.000.000	99.455.000.000	-	134.798.422	134.798.422	(110.555.070.591)	594.169.526.253	
- Tăng vốn trong năm (*)	300.000.000.000	(75.000.000.000)	-	-	-	-	225.000.000.000	225.000.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	20.613.997.399	20.613.997.399	
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>-</u>	<u>134.798.422</u>	<u>134.798.422</u>	<u>(89.941.073.192)</u>	<u>839.783.523.652</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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 23.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Đơn vị tính: VNĐ					
	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông sáng lập	256.837.980.000	256.837.980.000	-	256.837.980.000	256.837.980.000	-
Vốn góp của cổ đông khác	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>TỔNG CỘNG</b>	<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>

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<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

#### 23.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đã được duyệt</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>
<b>Số lượng cổ phiếu đã đã phát hành và được gộp vốn đầy đủ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	60.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đã đã phát hành và chưa được gộp 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 (2012: 10.000 đồng/cổ phiếu).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết của Công ty đang nắm giữ 1.156.000 cổ phiếu của Công ty (2012: 1.156.000 cổ phiếu).

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

## 24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ

Đơn vị tính: VNĐ

	Công ty TNHH Hai Dung	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tổng cộng
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Vốn điều lệ đã góp	11.000.000.000	44.100.000.000	55.100.000.000
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản tại ngày hợp nhất kinh doanh	2.125.059.476	118.152.249.600	120.277.309.076
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	197.432.724	197.432.724
Chia cổ tức	-	(28.617.135.960)	(28.617.135.960)
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ) lũy kế	(6.573.118.372)	18.916.576.650	12.343.458.278
	<b>6.551.941.104</b>	<b>152.749.123.014</b>	<b>159.301.064.118</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Phản lợi nhuận/(lỗ) trong năm	(236.064.905)	20.215.486.565	19.979.421.660
	<b>(236.064.905)</b>	<b>20.215.486.565</b>	<b>19.979.421.660</b>

## 25. DOANH THU

## 25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>207.525.905.370</b>	<b>206.202.289.251</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	55.000.876.166	51.811.939.744
Doanh thu cung cấp dịch vụ	152.525.029.204	154.390.349.507
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(231.912.378)</b>	<b>(246.449.161)</b>
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(231.912.378)	(246.449.161)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>207.293.992.992</b>	<b>205.955.840.090</b>
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	55.000.876.166	51.811.939.744
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	152.293.116.826	154.143.900.346

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

## 25. DOANH THU (tiếp theo)

## 25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý công ty con	-	29.768.015.572	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	33.501.613.682	3.919.260.001	
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	291.542.087	391.025.734	
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	47.116.740	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	293.938.813	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.793.155.769</b>	<b>34.419.356.860</b>	

## 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VNĐ	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	29.137.169.820	42.834.188.658	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	82.520.338.909	91.838.826.729	
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	-	(5.230.382.913)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.657.508.729</b>	<b>129.442.632.474</b>	

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	1.269.905.530	55.099.663.167	
Lỗ từ thanh lý công ty con	-	16.402.572.399	
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	422.098.337	851.073.098	
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	14.200.094	-	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	264.461.292	510.000.000	
Lỗ do chuyển nhượng cổ phiếu Phương Trung	-	7.137.602	
Chi phí tài chính khác	18.943.960	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.989.609.213</b>	<b>72.870.446.266</b>	

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

	Đơn vị tính: VNĐ	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	50.089.352.142	59.190.319.279	
Chi phí nhân công	42.520.333.680	50.681.204.702	
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	39.041.052.877	52.099.913.771	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.269.103.807	100.690.006.092	
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	264.461.292	16.912.572.399	
Chi phí khác	4.179.361.768	32.929.350.597	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>201.363.665.566</b>	<b>312.503.366.840</b>	

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

## 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con là Công ty TNHH Hai Dung là 25%.

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được miễn thuế TNDN trong 3 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và được áp dụng thuế suất 15% với mức giảm 50% trong 7 năm tiếp theo. Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho công ty con này trong năm 2013 là 7,5%.

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con 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.

### 29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.435.662.175	7.199.883.054
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.225.297.810)	(1.635.827.293)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(789.635.635)</b>	<b>5.564.055.761</b>

KTS SGCP

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

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

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty mẹ và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế và lợi nhuận/(lỗ) tính thuế.

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế</b>	<b>39.803.783.424</b>	<b>(75.701.111.019)</b>	
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>			
Phân bổ lợi thế thương mại	22.462.134.348	22.462.134.348	
Chênh lệch đánh giá lại tài sản đã thực hiện	7.720.226.060	8.087.354.382	
Phản lỗ từ công ty liên kết	767.536.005	1.486.456.177	
Chi phí lương và thưởng của Hội đồng quản trị	1.751.720.833	1.196.488.670	
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	145.827.411	340.698.277	
Chi phí lương từ phí phục vụ chịu thuế	4.439.499.377	3.991.994.189	
Các chi phí khác	4.991.949.034	3.991.520.508	
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	(7.811.341.565)		-
Ghi giảm chi phí phát triển dự án trong tương lai trích trước	-	(5.230.382.913)	
<b>Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>74.271.334.927</b>	<b>(39.374.847.381)</b>	
Lỗ năm trước chuyển sang	(20.982.741.615)		-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>53.288.593.312</b>	<b>(39.374.847.381)</b>	
<i>Trong đó:</i>			
Thu nhập chịu thuế suất 7,5%	54.905.956.706	44.558.621.212	
Thu nhập chịu thuế suất 25%	1.270.861.688	1.322.574.678	
Lỗ chịu thuế suất 25%	(2.888.225.082)	(85.256.043.271)	
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>4.435.662.175</b>	<b>3.672.540.260</b>	
<b>Thuế TNDN phải trả đầu năm</b>	<b>1.979.892.709</b>	<b>13.193.425.366</b>	
<b>Thuế TNDN trả trước đầu năm</b>	<b>(504.843.839)</b>	<b>(81.146.750)</b>	
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	192.687.744	3.902.064.095	
Thuế TNDN đã trả trong năm	(5.551.925.197)	(19.211.834.101)	
<b>Thuế TNDN trả trước cuối năm</b>	<b>(848.265.420)</b>	<b>(504.843.839)</b>	
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b> (thuyết minh số 18)	<b>1.399.739.012</b>	<b>1.979.892.709</b>	

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

## 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b> Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của công ty con tại ngày mua (*)	56.980.781.861	62.206.079.671	5.225.297.810	1.635.827.293
	<b>56.980.781.861</b>	<b>62.206.079.671</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>5.225.297.810</b>	<b>1.635.827.293</b>

(\*) Vào ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo đó, thuế suất thuế TNDN được điều chỉnh thành 22% từ ngày 1 tháng 1 năm 2014, và chuyển sang thuế suất 20% kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2016. Việc thay đổi thuế suất thuế TNDN này có ảnh hưởng đến việc xác định thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn, và qua đó, làm tăng thu nhập thuế TNDN hoãn lại cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền là 3.681.252.598 đồng Việt Nam.

### 29.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận phải chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 83.132.483.132 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2012: 80.244.258.050 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế(*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2013	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2013
2010	2015	6.003.639.800	6.003.639.800	-	-
2011	2016	13.538.148.970	13.538.148.970	-	-
2012	2017	81.685.210.895	1.440.952.845	-	80.244.258.050
2013	2018	2.888.225.082	-	-	2.888.225.082
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>104.115.224.747</b>	<b>20.982.741.615</b>	<b>-</b>	<b>83.132.483.132</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, 31 tháng 12 năm 2011, 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2013 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty mẹ và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 83.132.483.132 đồng Việt Nam do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Vay từ Tập đoàn Lãi vay phát sinh	142.000.000.000 29.599.180.508
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Vay từ Tập đoàn Lãi vay phát sinh	30.970.000.000 2.295.373.151
Recapital Investment Pte. Ltd.,	Cổ đông	Thu hồi nợ gốc vay Lãi vay phát sinh	41.680.000.000 1.024.101.079
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên Hội đồng Quản trị của công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay Lãi vay phát sinh	1.000.000.000 4.159.212.125
Ông Vũ Minh Tuấn	Bên liên quan khác	Lãi vay phát sinh	517.083.333
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phát sinh	6.471.297.917
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho Tập đoàn vay Lãi vay phát sinh	2.700.000.000 963.069.444
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Vay từ Tập đoàn Lãi vay phát sinh	1.027.300.000 938.817.459
Bà Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Giám đốc công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Cho Tập đoàn vay Thu hồi nợ gốc vay	300.000.000 300.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông Trả nợ gốc vay	16.223.683.266 16.125.620.415 4.077.076.933
Công ty cổ phần đầu tư TLC	Cổ đông công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông Trả nợ gốc vay	2.595.789.323 2.572.923.611 652.332.309
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông Trả nợ gốc vay Cho Tập đoàn vay Thu hồi nợ gốc vay	4.898.831.686 4.599.584.035 1.630.830.773 1.590.641.621 1.590.641.621
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông Trả gốc vay Cho Tập đoàn vay Thu hồi nợ gốc vay	2.449.415.843 2.299.792.019 815.415.387 795.320.811 795.320.811
Ông Nguyễn Hùng Mạnh	Cổ đông, thành viên hội đồng quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Chia cổ tức Cổ tức chi trả cho cổ đông Trả gốc vay Cho Tập đoàn vay Thu hồi nợ gốc vay	2.449.415.842 2.299.792.019 815.415.387 795.320.811 795.320.811

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VNĐ Số tiền
Sustainable Luxury Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Evason Hideaway Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh Thanh toán phí quản lý	10.052.540.516 10.065.398.514

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

Tập đoàn 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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi tiết số dư lớn với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VNĐ Phải thu/(Phải trả)
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</b>			
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	186.728.920.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	30.970.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	6.806.703.099
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị	Cho bên liên quan vay	121.000.000
			<b>224.626.623.647</b>
<b>Phải thu khách hàng dài hạn (Thuyết minh số 6.2)</b>			
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	4.102.270.643
			<b>4.102.270.643</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>			
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	2.898.283.334
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	2.295.373.151
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVCBC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2.468.734.716
Công ty Cổ phần Emeralda Management Group	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	5.801.397
			<b>35.686.645.230</b>
<b>Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 14.2)</b>			
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	24.735.000.000
			<b>24.735.000.000</b>

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

## 30. 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>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>			
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên Hội đồng Quản trị của công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	(23.919.844.722)
Ông Vũ Minh Tuấn	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	(3.000.000.000)
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	(37.545.000.000)
Công ty TNHH Câu lạc bộ Ký nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho Tập đoàn vay	(6.450.000.000)
			<b>(70.914.844.722)</b>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty TNHH Câu lạc bộ Ký nghỉ Ninh Vân Bay (NVB HC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải trả bên liên quan	(1.072.319.444)
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông và thành viên Hội đồng Quản trị của công ty TNHH Hai Dung	Lãi vay phải trả bên liên quan	(11.962.643.144)
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả bên liên quan	(11.422.484.167)
Ông Vũ Minh Tuấn	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả bên liên quan	(888.250.000)
			<b>(25.345.696.755)</b>

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

Lương và thưởng của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Hội đồng Thành viên và Ban Giám đốc của Công ty mẹ và các công ty con trong Tập đoàn như sau:

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương của ban Giám đốc	5.299.345.402	1.095.620.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	302.400.000	660.380.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.601.745.402</b>	<b>1.756.000.000</b>

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

### 31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	20.613.997.399	(69.725.766.164)
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>20.613.997.399</b>	<b>(69.725.766.164)</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	83.102.740	60.500.000
Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc niên độ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất.		

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

#### *Cam kết thuê hoạt động*

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động tại Hà Nội. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản tiền thuê 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	584.541.600	195.949.824
Từ 1 đến 5 năm	429.694.720	620.507.776
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.014.236.320</b>	<b>816.457.600</b>

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

### 32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

#### *Cam kết thuê hoạt động* (tiếp theo)

Công ty TNHH Hai Dung, công ty con của Công ty hiện đang thuê đất kinh doanh tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trên 5 năm (*)	5.001.994.984	5.001.994.984
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.001.994.984</b>	<b>5.001.994.984</b>

(\*) Số tiền thuê đất phải trả trên đã được bù trừ với tiền thuê đất Công ty được giảm trừ là 18.496.274.000 đồng Việt Nam theo công văn yêu cầu nộp tiền thuê đất số 186/TBCTKK&KTT ngày 20 tháng 5 năm 2010 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

#### *Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động*

Tai ngày 31 tháng 12 năm 2013, công ty TNHH Hai Dung, công ty con của Công ty đã ký kết một số hợp đồng xây dựng liên quan đến Dự án Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River với tổng trị giá cam kết còn chưa thực hiện vào khoảng 68,6 tỷ đồng Việt Nam.

#### *Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản*

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000196 ngày 26 tháng 3 năm 2009 cấp bởi Ủy Ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Công ty TNHH Hai Dung, công ty con của Công ty đã được lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án Điểm Du lịch Sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River với diện tích khoảng 55,32 hecta với tổng số vốn đầu tư cam kết vào khoảng 440,5 tỷ đồng Việt Nam.

#### *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.

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

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay, 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 Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản phải thu khách hàng, 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 Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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, nợ, các khoản đầu tư và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012.

#### *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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước. Trên cơ sở đó, Tập đoàn dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

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

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

#### *Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nỗi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể):

*Đơn vị tính: VNĐ*

<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
------------------------------	---

#### **Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**

USD	+53	(194.642.592)
VNĐ	+254	(2.224.995.141)
USD	-53	194.642.062
VNĐ	-254	2.224.995.141

#### **Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

USD	+115	(13.802.610)
VNĐ	+750	(17.691.475.175)
USD	-115	13.802.610
VNĐ	-750	17.691.475.175

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn so với các năm trước.

#### *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. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Tập đoàn) và các khoản đầu tư vào Tập đoàn con ở nước ngoài.

Tập đoàn có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua hàng hóa bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Tập đoàn như được trình bày trong Thuyết minh số 2.5. Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

#### *Độ nhạy đối với ngoại tệ*

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ và các loại ngoại tệ khác của Tập đoàn là không đáng kể.

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

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

#### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

Tập đoàn không trình bày độ nhạy về giá cổ phiếu do rủi ro về giá cổ phiếu của Tập đoàn là chưa có đủ cơ sở để xác định.

#### *Rủi ro về giá hàng hóa*

Rủi ro về giá hàng hóa của Tập đoàn là không đáng kể.

#### *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. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

#### *Phải thu khách hàng*

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, hầu hết các khoản cho vay của Tập đoàn là cho các bên liên quan vay. Tập đoàn thường xuyên theo dõi và duy trì kiểm soát đối với các khoản cho vay này để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Tập đoàn 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 Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

### 33. 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 Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<b>31 tháng 12 năm 2013</b>				
Các khoản vay và nợ	-	164.524.391.800	69.107.512.223	233.631.904.023
Phải trả người bán	4.841.814.747	-	-	4.841.814.747
Chi phí phải trả	70.436.811.031	-	-	70.436.811.031
Các khoản phải trả khác	2.027.162.078	-	-	2.027.162.078
	<b>77.305.787.856</b>	<b>164.524.391.800</b>	<b>69.107.512.223</b>	<b>310.937.691.879</b>
<b>31 tháng 12 năm 2012</b>				
Các khoản vay và nợ	-	112.474.806.100	161.506.948.739	273.981.754.839
Phải trả người bán	10.426.371.991	-	-	10.426.371.991
Chi phí phải trả	44.448.603.470	-	-	44.448.603.470
Các khoản phải trả khác	2.658.202.061	-	-	2.658.202.061
	<b>57.533.177.522</b>	<b>112.474.806.100</b>	<b>161.506.948.739</b>	<b>331.514.932.361</b>

Tập đoàn cho rằng rủi ro thanh khoản tập trung vào việc thu xếp nguồn vốn để thanh toán các khoản vay và nợ và các khoản lãi vay đến hạn thanh toán trong năm 2014.

#### *Tài sản đảm bảo*

Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 34. 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 Tập đoàn.

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Đầu tư ngắn hạn khác	229.106.623.647	-	50.631.070.789	-	229.106.623.647	50.631.070.789
Phải thu khách hàng	73.887.776.436	(323.208.363)	78.880.368.059	-	73.564.568.073	78.880.368.059
Phải thu khác	40.341.040.128	-	12.063.581.198	-	40.341.040.128	12.063.581.198
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.373.326.136	-	20.010.358.942	-	12.373.326.136	20.010.358.942
Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu chưa niêm yết	20.360.000.000	(264.461.292)	29.304.403.099	-	20.095.538.708	29.304.403.099
Cho vay dài hạn	24.735.000.000	-	20.720.000.000	-	24.735.000.000	20.720.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>400.803.766.347</b>	<b>(587.669.655)</b>	<b>211.609.782.087</b>	-	<b>400.216.096.692</b>	<b>211.609.782.087</b>

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	233.631.904.023	273.981.754.839	233.631.904.023	273.981.754.839
Phải trả người bán	4.841.814.492	10.426.371.991	4.841.814.492	10.426.371.991
Chi phí phải trả	70.436.811.031	44.448.603.470	70.436.811.031	44.448.603.470
Phải trả khác	2.027.162.078	2.658.202.061	2.027.162.078	2.658.202.061
<b>Tổng cộng</b>	<b>310.937.691.624</b>	<b>331.514.932.361</b>	<b>310.937.691.624</b>	<b>331.514.932.361</b>

Tập đoàn 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 cho vay ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ 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 vay dài hạn ngân hàng và 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

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

Công ty đã hoàn thành việc phát hành và bán 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.

**36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾ 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 Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

