



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

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2013

 **ERNST & YOUNG**

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

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban giám đốc	3
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 36



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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hoàng Anh Dũng. Ông Vũ Ngọc Tú được ông Hoàng Anh Dũng ủy quyền ký các báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2013

Số tham chiếu: 60861236/16375618

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

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 36 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

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

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không nhận thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty có các công ty con trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 và Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 theo các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi để ngày 28 tháng 8 năm 2013 đã đưa ra kết luận về việc chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đó không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

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 28 tháng 8 năm 2013

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>278.813.702.139</b>	<b>80.705.752.137</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>39.931.385.787</b>	<b>1.093.210.019</b>
111	1. Tiền		501.385.787	93.210.019
112	2. Các khoản tương đương tiền		39.430.000.000	1.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>217.636.328.582</b>	<b>63.587.408.034</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		217.636.328.582	63.587.408.034
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>20.525.507.222</b>	<b>15.433.666.922</b>
135	1. Các khoản phải thu khác		20.525.507.222	15.433.666.922
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>720.480.548</b>	<b>591.467.162</b>
152	1. Thuê giá trị gia tăng được khấu trừ		687.756.388	558.743.002
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		32.724.160	32.724.160
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>658.901.835.393</b>	<b>660.027.973.707</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>4.350.000.000</b>	<b>-</b>
218	1. Phải thu dài hạn khác		4.350.000.000	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>-</b>	<b>28.737.607</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		-	28.737.607
222	Nguyên giá		437.206.400	437.206.400
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(437.206.400)	(408.468.793)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		95.691.587	95.691.587
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(95.691.587)	(95.691.587)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>653.833.824.393</b>	<b>659.281.225.100</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	9.1	509.194.690.000	509.194.690.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	9.2	104.991.535.100	104.991.535.100
258	3. Đầu tư dài hạn khác	9.3	45.095.000.000	45.095.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	9.4	(5.447.400.707)	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>718.011.000</b>	<b>718.011.000</b>
263	1. Ký quỹ, ký cược dài hạn		718.011.000	718.011.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>937.715.537.532</b>	<b>740.733.725.844</b>

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.632.911.996</b>	<b>51.959.185.101</b>
310	<i>I. Nợ ngắn hạn</i>		<b>1.632.911.996</b>	<b>51.959.185.101</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	10	-	49.997.236.943
314	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		6.842.906	6.842.906
316	3. Chi phí phải trả		597.000.000	926.036.162
319	4. Các khoản phải trả, phải nộp khác	11	1.029.069.090	1.029.069.090
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>12</b>	<b>936.082.625.536</b>	<b>688.774.540.743</b>
410	<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	<b>12</b>	<b>936.082.625.536</b>	<b>688.774.540.743</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	12.1	905.000.000.000	605.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	12.1	24.455.000.000	99.455.000.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ lũy kế)	12.1	6.627.625.536	(15.680.459.257)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>937.715.537.532</b>	<b>740.733.725.844</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	1.751	1.756



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ		-	-
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp		-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	13	33.691.853.629	11.767.670.309
22	7. Chi phí tài chính	14	(6.703.781.097)	(4.625.435.542)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.021.319.712)	(160.750.727)
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(4.679.987.739)	(2.165.348.425)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.308.084.793	4.976.886.342
31	11. Thu nhập khác		-	92.241.740
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		-	92.241.740
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		22.308.084.793	5.069.128.082
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	16	-	-
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.308.084.793	5.069.128.082

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2013

**BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TẾ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**Đơn vị tính: VNĐ**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
	<b>I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		22.308.084.793	5.069.128.082
02	Khấu hao tài sản cố định	8	28.737.607	86.379.652
03	Các khoản dự phòng	14	5.447.400.707	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	13	(33.691.853.629)	(7.307.670.309)
06	Chi phí lãi vay	14	1.021.319.712	160.750.727
08	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		(4.886.310.810)	(1.991.411.848)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		176.446.014	(40.427.227)
11	Tăng các khoản phải trả		386.808.000	10.814.701.500
12	Giảm chi phí trả trước		-	35.280.000
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.384.421.881)	(160.750.727)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) / từ hoạt động kinh doanh</b>		(5.707.478.677)	8.657.391.698
	<b>II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay		(151.000.000.000)	(17.545.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	2.950.000.000
25	Tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.513.000.000)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		-	1.003.000.000
28	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.542.891.388	10.133.673.771
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		(130.457.108.612)	(4.971.326.229)
	<b>III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		225.000.000.000	-
34	Tiền vay ngắn hạn nhận được		-	2.538.810.000
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(49.997.236.943)	(4.538.810.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		175.002.763.057	(2.000.000.000)
50	<b>Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		38.838.175.768	1.686.065.469
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		1.093.210.019	93.961.517
70	<b>Tiền và tương đương cuối kỳ</b>	4	39.931.385.787	1.780.026.986

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
0103013874	Ngày 3 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 27 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 28 tháng 9 năm 2009
0103013874	Ngày 2 tháng 12 năm 2009
0102051941	Ngày 12 tháng 2 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 5 năm 2010
0102051941	Ngày 15 tháng 7 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 9 năm 2010
0102051941	Ngày 7 tháng 6 năm 2011
0102051941	Ngày 20 tháng 6 năm 2011
0102051941	Ngày 17 tháng 5 năm 2012
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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 90.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 12.4).

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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 7 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 7 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### **Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 2 công ty con, trong đó:

► *Công ty TNHH Hai Dung*

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải*

Công ty con này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4200686538 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 13 tháng 12 năm 2008, với số vốn điều lệ là 90 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm 51% (tương đương 1.785.000 cổ phiếu) phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 9. Công ty đã lập và công bố các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng cần lập và công bố các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013. Công ty đã hoàn thành và phát hành các BCTC hợp nhất vào ngày 28 tháng 8 năm 2013.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc các báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 để có được các thông tin tổng thể và đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành nói chung và chuẩn mực số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ nói riêng và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Niên độ kế toán

Nhiên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

##### 3.1.1 *Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái*

Khi lập các bảng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại ngày của bảng cân đối kế toán, các tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Tập đoàn sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm có các ảnh hưởng chính đến các báo cáo tài chính vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 là không đáng kể.

##### 3.1.2 *Thông tư đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực*

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp ("Thông tư 89"). Thông tư 89 sẽ có hiệu lực từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Tổng Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn trong tương lai.

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.6 Khấu hao

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

#### 3.7 Chi phí đi vay

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

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

#### 3.8 Chi phí trả trước

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

##### *Các khoản đầu tư khác*

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

##### *Dự phòng cho các khoản đầu tư*

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

#### 3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong (các) kỳ trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty tiếp tục sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Phân chia lợi nhuận

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

#### 3.13 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

*Tiền lãi*

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

#### 3.14 Thuế

##### Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 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 các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

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

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

##### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

##### Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Giám đốc của Công ty giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	20.022.332	15.819.279
Tiền gửi ngân hàng	481.363.455	77.390.740
Các khoản tương đương tiền	<u>39.430.000.000</u>	<u>1.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.931.385.787</b>	<b>1.093.210.019</b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 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 có kỳ hạn dưới 3 tháng, với mức lãi suất từ 6,9% đến 8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư ngắn hạn khác	<u>217.636.328.582</u>	<u>63.587.408.034</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>217.636.328.582</u></b>	<b><u>63.587.408.034</u></b>

Bao gồm trong đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là các khoản đầu tư lớn sau:

- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú - đơn vị nhận vốn đầu tư - vay tín chấp với tổng số tiền là 178.228.920.548 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 15% đến 19% và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 4 năm 2014 (Thuyết minh số 17). Bao gồm trong khoản cho vay nêu trên là khoản tiền 41.680.000.000 đồng Việt Nam đã hết hạn theo thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú trong giai đoạn từ 27 tháng 11 năm 2012 đến ngày 26 tháng 5 năm 2013 và chuyển sang cho vay theo hợp đồng nêu trên;
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Hai Dung - công ty con của Công ty - vay tín chấp với tổng số tiền là 25.057.408.034 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 15% đến 17%/năm và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 6 năm 2014 (Thuyết minh số 17);
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Sinh thái Cồn Bắp - Công ty liên kết của Công ty vay tín chấp theo hợp đồng số 04/2013/NVB-CB ngày 15 tháng 4 năm 2013 với tổng số tiền là 13.500.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất 15%/năm và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 6 năm 2014 (Thuyết minh số 17); và
- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - Công ty liên kết của Công ty vay tín chấp với số tiền là 650.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 05/2011/NVB-DV ngày 12 tháng 7 năm 2011, có lãi suất 17%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 13 tháng 7 năm 2013 và với số tiền là 200.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 11/2012/NVB-HD ngày 16 tháng 7 năm 2012, có lãi suất 15%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 17 tháng 4 năm 2014 (Thuyết minh số 17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VNĐ
30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải thu lãi vay (Thuyết minh số 17)	16.891.608.821
Phải thu từ chuyển nhượng vốn góp của Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 7)	- 4.350.000.000
Chi phí trả hộ (Thuyết minh số 17)	3.633.898.401
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.525.507.222</b>
	<b>3.939.357.801</b>
	<b>15.433.666.922</b>

Trong đó:

Phải thu khác	-	4.350.000.000
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 17)	20.525.507.222	11.083.666.922

#### 7. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Phải thu dài hạn khác là các khoản phải thu cá nhân từ chuyển nhượng vốn góp tại công ty TNHH Câu lạc bộ 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 trong thời gian 3 năm. Do đó, khoản phải thu từ các cá nhân này được chuyển từ phải thu ngắn hạn khác sang phải thu dài hạn khác.

#### 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

Trang thiết bị văn phòng

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	437.206.400
- Tăng trong kỳ	-
- Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>	<b>437.206.400</b>

**Giá trị hao mòn:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	408.468.793
- Khấu hao trong kỳ	28.737.607
- Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>	<b>437.206.400</b>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	28.737.607
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty con	509.194.690.000	509.194.690.000
Đầu tư vào công ty liên kết	104.991.535.100	104.991.535.100
Đầu tư dài hạn khác	45.095.000.000	45.095.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(5.447.400.707)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>653.833.824.393</b>	<b>659.281.225.100</b>

##### 9.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VNĐ			
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012		
	Giá trị	%	Giá trị	%
Công ty TNHH Hai Dung (*)	204.742.800.000	90	204.742.800.000	90
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	<u>304.451.890.000</u>	<u>51</u>	<u>304.451.890.000</u>	<u>51</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>509.194.690.000</u></b>		<b><u>509.194.690.000</u></b>	

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

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

##### 9.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Tỷ lệ sở hữu (%)			
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
	Giá trị	%	Giá trị	%
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp (*)	63.930.000.000	40,21	63.930.000.000	40,21
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (**)	<u>41.061.535.100</u>	<u>29,15</u>	<u>41.061.535.100</u>	<u>29,15</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>104.991.535.100</u></b>		<b><u>104.991.535.100</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(\*) 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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty sở hữu 40,21% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty sở hữu 29,15% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.

Theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 8 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Quản trị Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định dùng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Danh Việt để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh chuyển nhượng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank") hoặc bên thứ ba do Techcombank chỉ định cho các hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 19099/HĐTD/TH-TN/TCB-TAL và 19771/HĐTD/TN-PN/TCB-TL ngày 11 tháng 1 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt và Techcombank.

### 9.3 Đầu tư dài hạn khác

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Cho vay dài hạn khác	24.735.000.000	24.735.000.000
Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu	20.360.000.000	20.360.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.095.000.000</b>	<b>45.095.000.000</b>

#### 9.3.1 Cho vay dài hạn khác

Khoản cho vay dài hạn khác là khoản cho công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú vay tín chấp với tổng số tiền là 24.735.000.000 đồng Việt Nam có lãi suất 11% và sẽ đáo hạn vào ngày 10 tháng 4 năm 2015 (Thuyết minh số 17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

Tên đơn vị	30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (VNĐ)	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (VNĐ)
Công ty Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	183.600	18.360.000.000	183.600	18.360.000.000
Công ty Công ty TNHH Câu lạc bộ 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 30 tháng 6 năm 2013, tổng vốn góp tại công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú mà Công ty sở hữu là 12,24% với trị giá 18.360.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, tổng vốn góp tại công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay mà Công ty sở hữu là 10% với trị giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

(\*\*\*)

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

Công ty Cổ phần Emeralda Management Group là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011, với số vốn điều lệ là 7 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Emeralda Management Group có trụ sở đặt tại lầu 1, 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.

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

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là giá trị dự phòng cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt - công ty liên kết của công ty với giá trị là 5.052.954.224 đồng Việt Nam và dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư dài hạn khác vào Công ty Cổ phần Emeralda Management Group với giá trị là 394.446.483 đồng Việt Nam.

## 10. VAY VÀ NỢ NGÂN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Vay từ công ty Recapital Investment Pte Ltd	-	41.680.000.000
Vay ngắn hạn khác	-	8.317.236.943
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>49.997.236.943</b>

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

Đơn vị tính: VNĐ

	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tiền bán thẻ nghỉ thu hộ Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 17)	1.029.069.090	1.029.069.090
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.029.069.090</b>	<b>1.029.069.090</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012:</b>				
Số dư đầu kỳ	605.000.000.000	99.455.000.000	11.620.651.216	716.075.651.216
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	5.069.128.082	5.069.128.082
Số dư cuối kỳ	<u>605.000.000.000</u>	<u>99.455.000.000</u>	<u>16.689.779.298</u>	<u>721.144.779.298</u>
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013:</b>				
Số dư đầu kỳ	605.000.000.000	99.455.000.000	(15.680.459.257)	688.774.540.743
- Tăng vốn trong kỳ (*)	300.000.000.000	(75.000.000.000)	-	225.000.000.000
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	22.308.084.793	22.308.084.793
Số dư cuối kỳ	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>6.627.625.536</u>	<u>936.082.625.536</u>

(\*) Vào ngày 23 tháng 12 năm 2012, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng Cổ đông bất thường và ban hành Nghị Quyết số 85/2012/NVB-CNTT về việc thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và phương án sử dụng vốn thu được từ tăng vốn điều lệ của Công ty từ 605 tỷ đồng Việt Nam lên 905 tỷ đồng Việt Nam.

Cũng trong ngày 23 tháng 12 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 25/2012/QĐ-HĐQT về việc thông qua danh sách lựa chọn nhà đầu tư tham gia mua cổ phần phát hành riêng lẻ. Theo Công Văn số 149/UBCK-QLPH của Ủy Ban Chứng khoán vào ngày 11 tháng 01 năm 2013, Ủy Ban Chứng khoán đã chấp thuận cho Công ty được quyền chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo chi tiết như trên.

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. (Singapore).

Theo Quyết định số 03/2013/NVB/QĐ – HĐQT vào ngày 2 tháng 4 năm 2013, Hội đồng Quản trị Công ty quyết định phê duyệt kết quả chào bán 30 triệu cổ phần phổ thông của Công ty theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông bất thường số 02/2012/NVB-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 12 năm 2012 như sau:

- ▶ Tổng số cổ phần chào bán: 30.000.000 cổ phần (có mệnh giá là 300 tỷ đồng Việt Nam);
- ▶ Loại cổ phần chào bán: Cổ phần phổ thông;
- ▶ Giá chào bán: 7.500 đồng Việt Nam/ cổ phiếu;
- ▶ Tổng số cổ phần đã bán: 30.000.000 cổ phần;
- ▶ Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán này: 225 tỷ đồng Việt Nam.

Việc phát hành và bán cổ phần này làm 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.

Vào ngày 24 tháng 4 năm 2012, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên và ban hành Nghị Quyết số 01/2013/NQ- ĐHĐCĐ và thông qua thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh phù hợp với vốn điều lệ mới của Công ty là 905 tỷ đồng Việt Nam. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi của Công ty (số 0102051941) được hoàn tất vào ngày 5 tháng 6 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 12. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 12.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	30 tháng 6 năm 2013			31 tháng 12 năm 2012			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	
Vốn góp của cổ đông sáng lập	256.837.980.000	256.837.980.000	-	256.837.980.000	256.837.980.000	-	
Vốn góp của cổ đông khác	648.162.020.000	648.162.020.000	-	348.162.020.000	348.162.020.000	-	
Thặng dư vốn cổ phần	24.455.000.000	24.455.000.000	-	99.455.000.000	99.455.000.000	-	
	<b>929.455.000.000</b>	<b>929.455.000.000</b>	<b>-</b>	<b>704.455.000.000</b>	<b>704.455.000.000</b>	<b>-</b>	

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	605.000.000.000	605.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	300.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối năm	905.000.000.000	605.000.000.000

### 12.4 Cổ phiếu

	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
<b>Số lượng cổ phiếu được phép phát hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	60.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và chưa được góp vốn đầy đủ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	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)

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 13. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải - Công ty con của Công ty	20.118.192.384	10.073.100.449
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.573.661.245	1.694.569.860
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.691.853.629</b>	<b>11.767.670.309</b>

## 14. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 9.4)	5.447.400.707	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	3.950.000.000
Chi phí lãi vay	1.021.319.712	160.750.727
Lỗ chênh lệch tỉ giá đã thực hiện	220.000.000	-
Chi phí tài chính khác	15.060.678	514.684.815
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.703.781.097</b>	<b>4.625.435.542</b>

## 15. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lỗ từ hoạt động tài chính (thanh lý công ty con)	-	4.460.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 9.4)	5.447.400.707	-
Chi phí nhân công	2.748.368.788	1.208.008.117
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	28.737.607	86.379.652
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.017.169.714	224.375.275
Chi phí khác	142.092.020	812.020.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.383.768.836</b>	<b>6.790.783.967</b>

## 16. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### 16.1 Thuế TNDN hiện hành

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>22.308.084.793</b>	<b>5.069.128.082</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Lương và thưởng cho Hội đồng Quản trị	437.270.833	144.000.000
Cổ tức được chia từ công ty con	(20.118.192.384)	(10.073.100.449)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước</b>	<b>2.627.163.242</b>	<b>(4.859.972.367)</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.627.163.242)	-
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>(4.859.972.367)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	-	-
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	-	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	-	-
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 16.2 Lỗ chuyển sang từ năm trước

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

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2013	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2013
2010	2015	6.003.639.800	2.627.163.242	-	3.376.476.558
2011	2016	4.015.096.320	-	-	4.015.096.320
2012	2017	36.713.830.934	-	-	36.713.830.934
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>46.732.567.054</b>	<b>2.627.163.242</b>	<b>-</b>	<b>44.105.403.812</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

##### 16.2 Lỗ chuyển sang từ năm trước (tiếp theo)

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

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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị VNĐ
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho công ty con vay Lãi vay phải thu công ty con	4.000.000.000 1.877.621.398
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cổ tức được chia từ công ty con Bù trừ lãi vay phải trả Trả gốc vay cho công ty con	20.118.192.384 355.175.360 8.317.236.943
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay Lãi vay phải thu	13.500.000.000 357.328.767
Recapital Investment Pte. Ltd.,	Bên liên quan khác	Trả gốc vay Lãi vay phải trả	41.680.000.000 1.021.319.712
Công ty cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay Lãi vay phải thu	136.548.920.548 7.442.966.687

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

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

39  
VH  
Y  
HỮU  
QU  
M  
J/

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/ (Phải trả)
---------------	-------------	--------------------	-------------------------

### **Đầu tư tài chính ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5)**

Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay	178.228.920.548
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho vay	850.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho vay	13.500.000.000
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho vay	25.057.408.034
			<b><u>217.636.328.582</u></b>

### **Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 6)**

Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Lãi vay phải thu	7.137.583.486
		Chi phí thu hộ	306.304.200
Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải thu	9.141.296.345
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	255.400.222
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	357.328.768
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ Thuê văn phòng Trang bị văn phòng Khoản phải thu chuyển từ công ty Thuận An Phải thu khác	775.674.308 1.257.853.765 992.248.700 254.016.031 42.000.000
Công ty Cổ phần Emeralda Management Group	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	5.801.397
			<b><u>20.525.507.222</u></b>

### **Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 9.3)**

Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho vay	24.735.000.000
			<b><u>24.735.000.000</u></b>

### **Phải trả khác (Thuyết minh số 11)**

Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Tiền bán thẻ nghỉ thu hộ công ty con	1.029.069.090
			<b><u>1.029.069.090</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lương của ban Giám đốc	1.489.425.833	292.000.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	<u>88.200.000</u>	<u>144.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.577.625.833</u></b>	<b><u>436.000.000</u></b>

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, các khoản tiền thuê văn phòng phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đến 1 năm	195.949.824	195.949.824
Trên 1 – 5 năm	<u>522.532.864</u>	<u>620.507.776</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>718.482.688</u></b>	<b><u>816.457.600</u></b>

##### Cam kết bảo lãnh

Theo Quyết định số 05/QĐ-HĐQT ngày 8 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Quản trị Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định dùng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Hai Dung để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh chuyển nhượng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank") hoặc bên thứ ba do Techcombank chỉ định cho hợp đồng tín dụng số 194/HĐTD/TH-PN/TCB ngày 11 tháng 6 năm 2009 giữa Công ty TNHH Hai Dung và Techcombank.

Theo Quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 8 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Quản trị Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định dùng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Danh Việt để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh chuyển nhượng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank") hoặc bên thứ ba do Techcombank chỉ định cho các hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 19099/HĐTD/TH-TN/TCB-TAL và 19771/HĐTD/TN-PN/TCB-TL ngày 11 tháng 1 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt và Techcombank.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

##### **Rủi ro thị trường**

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

##### **Rủi ro lãi suất**

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

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

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

##### **Rủi ro ngoại tệ**

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

##### **Rủi ro về giá cổ phiếu**

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

##### **Rủi ro về giá hàng hóa**

Công ty không có rủi ro về giá hàng hóa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

##### *Rủi ro tín dụng*

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

##### *Rủi ro thanh khoản*

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

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

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

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
				<i>Tổng cộng</i>
<b>30 tháng 6 năm 2013</b>				
Các khoản phải trả khác	-	1.626.069.090	-	1.626.069.090
	-	<b>1.626.069.090</b>	-	<b>1.626.069.090</b>
<b>31 tháng 12 năm 2012</b>				
Vay ngắn hạn	-	49.997.236.943	-	49.997.236.943
Các khoản phải trả khác	-	1.955.105.252	-	1.955.105.252
	-	<b>51.952.342.195</b>	-	<b>51.952.342.195</b>

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

##### *Tài sản đảm bảo*

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012			
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết và vốn góp	20.360.000.000	(394.446.483)	20.360.000.000	-	19.965.553.517	
Các khoản cho vay dài hạn	24.735.000.000	-	24.735.000.000	-	24.735.000.000	
Các khoản cho vay ngắn hạn	2117.636.328.582	-	63.587.408.034	-	2117.636.328.582	
Phải thu dài hạn khác	4.350.000.000	-	-	-	63.587.408.034	
Phải thu ngắn hạn khác	20.525.507.222	-	15.433.666.922	-	-	
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.931.385.787	-	1.093.210.019	-	20.525.507.222	
<b>Tổng cộng</b>	<b>327.538.221.591</b>	<b>(394.446.483)</b>	<b>125.209.284.975</b>	<b>-</b>	<b>15.433.666.922</b>	
			<b>327.143.775.108</b>	<b>-</b>	<b>1.093.210.019</b>	
					<b>125.209.284.975</b>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012		30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
<b>Nợ phải trả tài chính</b>					
Vay ngắn hạn từ bên liên quan	-	49.997.236.943		49.997.236.943	49.997.236.943
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.626.069.090	1.955.105.252		1.626.069.090	1.955.105.252
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.626.069.090</b>	<b>51.952.342.195</b>		<b>1.626.069.090</b>	<b>51.952.342.195</b>

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khác, vay ngắn hạn, các khoản phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay dài hạn có giá trị gần với giá gốc do các khoản này có lãi suất xấp xỉ lãi suất thị trường; và;
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết và vốn góp được ghi nhận bằng giá gốc do Công ty Không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 21. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

Không có sự kiện quan trọng nào khác trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh 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 28 tháng 8 năm 2013