



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

Các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 55



# 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tắt 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ 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 trình bày từ trang 5 đến trang 55 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 HỢP NHẤT 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
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>402.394.994.052</b>	<b>220.806.250.060</b>
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	<b>50.302.324.466</b>	<b>20.010.358.942</b>
111	1. Tiền		7.372.324.466	19.010.358.942
112	2. Các khoản tương đương tiền		42.930.000.000	1.000.000.000
120	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	5	<b>198.490.323.647</b>	<b>50.631.070.789</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		198.490.323.647	50.631.070.789
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>110.381.007.951</b>	<b>109.112.683.478</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	77.701.875.943	78.880.368.059
132	2. Trả trước cho người bán		17.410.942.326	18.168.734.221
135	3. Các khoản phải thu khác	7	15.268.189.682	12.063.581.198
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	8	<b>39.535.879.317</b>	<b>38.334.624.757</b>
141	1. Hàng tồn kho		39.535.879.317	38.334.624.757
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>3.685.458.671</b>	<b>2.717.512.094</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		751.267.744	577.599.000
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.848.037.777	1.359.114.996
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu			
	Nhà nước		774.896.138	504.843.839
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		311.257.012	275.954.259
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>981.614.409.785</b>	<b>960.448.302.350</b>
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		<b>4.350.000.000</b>	<b>-</b>
218	1. Phải thu dài hạn khác	9	4.350.000.000	-
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		<b>683.018.313.824</b>	<b>649.330.675.956</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	81.785.388.229	80.774.812.803
222	Nguyên giá		142.673.557.633	137.222.024.984
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(60.888.169.404)	(56.447.212.181)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	273.900.364.683	277.409.760.576
228	Nguyên giá		302.686.161.126	302.686.161.126
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(28.785.796.443)	(25.276.400.550)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	327.332.560.912	291.146.102.577
250	<i>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	14	<b>148.097.911.954</b>	<b>153.529.482.022</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	103.397.358.437	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	(394.446.483)	-
260	<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>2.016.155.271</b>	<b>2.225.048.462</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	1.200.734.271	1.409.627.462
263	2. Ký quỹ, ký cược dài hạn		718.011.000	718.011.000
268	3. Tài sản dài hạn khác		97.410.000	97.410.000
269	<i>V. Lợi thế thương mại</i>	16	<b>144.132.028.736</b>	<b>155.363.095.910</b>
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.384.009.403.837</b>	<b>1.181.254.552.410</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		390.060.283.927	419.147.680.462
310	<i>I. Nợ ngắn hạn</i>		<b>173.148.298.036</b>	<b>195.434.652.052</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	70.914.844.722	112.474.806.100
312	2. Phải trả người bán		7.013.835.400	10.426.371.991
313	3. Người mua trả tiền trước		3.760.909.946	11.870.507.486
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.291.031.884	3.837.328.534
315	5. Phải trả người lao động		1.432.844.530	2.189.238.611
316	6. Chi phí phải trả	19	78.844.235.951	47.562.899.476
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	6.761.328.459	4.491.096.321
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	2.129.267.144	2.582.403.533
330	<i>II. Nợ dài hạn</i>		<b>216.911.985.891</b>	<b>223.713.028.410</b>
334	1. Vay và nợ dài hạn	22	159.192.458.260	161.506.948.739
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	57.719.527.631	62.206.079.671
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>828.405.859.100</b>	<b>594.169.526.253</b>
410	<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	23	<b>828.405.859.100</b>	<b>594.169.526.253</b>
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		(101.318.737.744)	(110.555.070.591)
439	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ</b>	24	<b>165.543.260.810</b>	<b>167.937.345.695</b>
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.384.009.403.837</b>	<b>1.181.254.552.410</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\$)	91.765	504.958
- Euro (EUR)	231	-
- Đồng Yên Nhật (JPY)	10.000	170



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	110.777.929.014	118.540.634.678
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(231.912.378)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	110.546.016.636	118.540.634.678
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(55.399.212.573)	(70.178.516.030)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		55.146.804.063	48.362.118.648
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	12.234.955.335	30.635.196.912
22	7. Chi phí tài chính	27	(1.852.669.407)	(28.546.976.002)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(1.138.023.275)	(27.945.913.675)
24	8. Chi phí bán hàng		(13.701.551.495)	(22.929.687.547)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(31.039.032.307)	(41.489.945.578)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		20.788.506.189	(13.969.293.567)
31	11. Thu nhập khác		103.284.534	783.866.003
32	12. Chi phí khác		(52.811.788)	(3.522.558.625)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		50.472.746	(2.738.692.622)
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	14.1	(107.720.486)	(853.706.998)
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		20.731.258.449	(17.561.693.187)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(2.375.740.618)	(5.501.115.961)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	4.486.552.040	926.278.204
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		22.842.069.871	(22.136.530.944)
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	24	13.605.737.024	(10.727.209.251)
62	18.2. Lợi nhuận/(lỗ) thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	31	9.236.332.847	(11.409.321.693)
80	19. Lãi/(lỗ) trên mỗi cổ phiếu - Lãi/(lỗ) cơ bản - Lãi/(lỗ) suy giảm	31	122 122	(189) (189)

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 CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
02	Lãi/(lỗ) trước thuế		<b>20.731.258.449</b>	<b>(17.561.693.187)</b>
03	Điều chỉnh cho các khoản:			
05	Khấu hao, khấu trừ tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	10,11, 16	19.299.389.512	27.529.066.826
06	Các khoản dự phòng	27	394.446.483	-
08	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.069.266.919)	(28.788.591.119)
16	Chi phí lãi vay	27	1.138.023.275	27.945.913.675
20	Thu nhập từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		<b>29.493.850.800</b>	<b>9.124.696.195</b>
09	Giảm các khoản phải thu		1.524.101.618	2.709.450.944
10	Tăng hàng tồn kho		(1.201.254.560)	(2.338.185.473)
11	Tăng các khoản phải trả		11.254.990.530	20.566.554.600
12	Tăng chi phí trả trước		35.224.461	6.721.118.425
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.517.432.087)	(42.952.390.526)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.458.938.808)	(839.255.670)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.525.787.459)	(2.225.174.009)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		<b>34.604.754.495</b>	<b>(9.233.185.514)</b>
<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		(31.267.286.859)	(23.811.166.233)
23	Tiền chi cho vay		(147.872.000.000)	(831.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		7.991.070.789	550.000.000
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		-	1.003.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.249.176.693	765.996.155
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		<b>(169.899.039.377)</b>	<b>(23.836.170.078)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		225.000.000.000	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		3.012.933.273	105.415.030.152
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(46.887.385.130)	(64.844.391.897)
37	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(15.539.297.737)	(9.395.665.102)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>165.586.250.406</b>	<b>31.174.973.153</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
50	Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		30.291.965.524	(1.894.382.439)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		20.010.358.942	14.253.699.211
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(56.274.080)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	50.302.324.466	12.303.042.692

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 vào 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 23.4).

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 HỢP NHẤT 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 Yến 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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Niên độ kế toán

Nhiên 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.

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

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

### 2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ 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 niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐÓ (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 Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính hợp nhất 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, tổn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn 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 giá 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 hóa 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 kỳ.

#### 3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 kỳ.

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

#### 3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

#### 3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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. Cố tức được nhận/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cân trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng niên độ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 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, 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.

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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn (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 Tập đoàn 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.

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### ► Quỹ dự phòng tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐÓ (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 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

- Quỹ đầu tư và phát triển

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

- Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở 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 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)

#### 3.17 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng niên độ tài chính tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.18 Công cụ tài chính

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

###### Tài sản tài chính

Theo Thông tư 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, 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 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)

#### 3.18 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 các báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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 giữa niên độ 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.

#### 3.19 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	878.914.991	358.874.239
Tiền gửi ngân hàng	6.118.940.923	18.554.119.001
Các khoản tương đương tiền	42.930.000.000	1.000.000.000
Tiền đang chuyển	374.468.552	97.365.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.302.324.466</b>	<b>20.010.358.942</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 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 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 (*)	198.490.323.647	50.631.070.789
Trong đó:		
Các khoản các bên liên quan vay (Thuyết minh số 30)	198.210.323.647	50.631.070.789
Đầu tư ngắn hạn khác	280.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>198.490.323.647</b>	<b>50.631.070.789</b>

(\*) Bao gồm trong đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 30 tháng 6 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 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 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 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 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 5.510.403.099 đồng Việt Nam 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 2013 (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 2013; 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 10 năm 2013 (Thuyết minh số 30); và
- ▶ Khoản cho công ty Cổ phần Hồng Hải vay tín chấp với số tiền là 280.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 01-03/2013/HDTD/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 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. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng (*)	73.599.605.300	74.778.097.416
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	4.102.270.643	4.102.270.643
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.701.875.943</b>	<b>78.880.368.059</b>

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

- (\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Tập đoàn đã trình bày các khoản phải thu từ các khách hàng mua biệt thự trong năm 2010 ở khoản mục phải thu ngắn hạn căn cứ vào Thông báo số 63/TB-HD do Hội đồng Thành viên của công ty TNHH Hai Dung ban hành ngày 27 tháng 1 năm 2012 về việc gia hạn thanh toán nợ cho đến hết ngày 1 tháng 12 năm 2013.

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Lãi vay phải thu (*)	11.840.812.555	3.905.541.356
Chi phí chi trả hộ công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	3.321.792.804	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	99.782.926	206.486.241
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.268.189.682</b>	<b>12.063.581.198</b>

Trong đó:

Phải thu khác	99.782.926	4.556.486.241
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	15.168.406.756	7.507.094.957

- (\*) 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 Cồn Bắp - công ty liên kết vay tín chấp theo các điều khoản được trình bày trên thuyết minh số 5.

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

#### 8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	5.241.687.404	4.771.277.658
Công cụ, dụng cụ	3.911.028.701	2.774.232.603
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	30.383.163.212	30.789.114.496
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.535.879.317</b>	<b>38.334.624.757</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 30 tháng 6 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 cho phần diện tích đã bán tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 của công ty TNHH Hai Dung.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 30 tháng 6 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 trong thời gian 3 năm. Do đó, khoản phải thu từ các cá nhân này được chuyển từ phải thu ngắn hạn sang phải thu dài hạn khác.

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

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

## 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	Tổng cộng	Đơn vị tính: VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	100.373.961.291	19.612.812.614	15.588.818.313	1.646.432.766	137.222.024.984	
- Mua trong kỳ	-	156.518.260	331.818.182	20.181.818	508.518.260	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	5.117.364.659	-	-	-	5.117.364.659	
- Giảm khác (*)	-	(59.764.000)	-	(114.586.270)	(174.350.270)	
	<u>105.491.325.950</u>	<u>19.709.566.874</u>	<u>15.920.636.495</u>	<u>1.552.028.314</u>	<u>142.673.557.633</u>	
<b>Trong đó:</b>						
Đất khấu hao hết	303.756.611	9.135.244.444	5.561.891.089	1.085.513.338	16.086.405.482	
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	30.920.016.038	12.939.603.513	11.255.800.813	1.331.791.817	56.447.212.181	
- Khấu hao trong kỳ	2.988.848.868	679.611.962	790.840.999	99.624.616	4.558.926.445	
- Giảm khác (*)	-	(27.746.357)	-	(90.222.865)	(117.969.222)	
	<u>33.908.864.906</u>	<u>13.591.469.118</u>	<u>12.046.641.812</u>	<u>1.341.193.568</u>	<u>60.888.169.404</u>	
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>69.453.945.253</u>	<u>6.673.209.101</u>	<u>4.333.017.500</u>	<u>314.640.949</u>	<u>80.774.812.803</u>	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>71.582.461.044</u>	<u>6.118.097.756</u>	<u>3.873.994.683</u>	<u>210.834.746</u>	<u>81.785.388.229</u>	

(\*) Trong năm 2013, Công ty đã ghi giảm các tài sản cố định có nguyên giá không thỏa mãn các tiêu chí theo 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.

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

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

Quyền sử dụng đất và mặt biển	Phần mềm máy tính	Tài sản có định vô hình khác	Tổng cộng
----------------------------------	----------------------	------------------------------------	-----------

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	301.589.683.022	1.000.786.517	95.691.587	302.686.161.126
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	301.589.683.022	1.000.786.517	95.691.587	302.686.161.126

**Giá trị hao mòn:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	24.179.922.446	1.000.786.517	95.691.587	25.276.400.550
Khấu hao trong kỳ	3.509.395.893	-	-	3.509.395.893
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	27.689.318.339	1.000.786.517	95.691.587	28.785.796.443

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	277.409.760.576	-	-	277.409.760.576
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	273.900.364.683	-	-	273.900.364.683

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 GIỮA NIÊN ĐQ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí xây dựng Dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River (*)	318.855.837.515	283.187.373.323
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	4.110.751.175	5.561.488.115
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	4.365.972.222	2.397.241.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>327.332.560.912</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

Cho giai đoạn từ tháng 1 đến tháng 7 năm 2013, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 22.609.944.597 đồng Việt Nam với tỷ lệ lãi vay bình quân được vốn hóa của công ty TNHH Hai Dung là 17,84%. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư vào các dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River.

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

#### 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty liên kết	103.397.358.437	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	(394.446.483)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.097.911.954</b>	<b>153.529.482.022</b>

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

	Tỷ lệ sở hữu (%)			
	30 tháng 6 năm 2013	%	31 tháng 12 năm 2012	%
	Giá trị	%	Giá trị	%
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 30 tháng 6 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.

Tại ngày 30 tháng 6 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 GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 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 30 tháng 6 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
--	--	--	-----------

##### Nguyên giá đầu tư:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

- Tăng giá trị đầu tư

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

63.930.000.000	41.061.535.100	104.991.535.100	
63.930.000.000	41.061.535.100	104.991.535.100	

##### Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Phần lỗ từ công ty liên kết:

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

-	(1.486.456.177)	(1.486.456.177)	
-	(107.720.486)	(107.720.486)	
-	(1.594.176.663)	(1.594.176.663)	

##### Giá trị đầu tư

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

63.930.000.000	39.575.078.923	103.505.078.923	
----------------	----------------	-----------------	--

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

63.930.000.000	39.467.358.437	103.397.358.437	
----------------	----------------	-----------------	--

##### 14.2 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

30 tháng 6 năm 2013      31 tháng 12 năm 2012

Cho vay dài hạn khác  
Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu

24.735.000.000      29.664.403.099  
20.360.000.000      20.360.000.000

##### TỔNG CỘNG

45.095.000.000      50.024.403.099

##### 14.2.1 Cho vay dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

30 tháng 6 năm 2013      31 tháng 12 năm 2012

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt (\*)

-      4.929.403.099

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

24.735.000.000      24.735.000.000

##### TỔNG CỘNG

24.735.000.000      29.664.403.099

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

#### 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 và khoản cho vay với số tiền 581.000.000 đồng Việt Nam phát sinh thêm trong năm 2013 với lãi suất là 17%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng này là ngày 12 tháng 12 năm 2013. Tại ngày 30 tháng 6 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 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

	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 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 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% 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 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 giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác.

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

#### 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	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 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 30 tháng 6 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 394.446.483 đồng Việt Nam.

#### 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Công cụ và dụng cụ	869.498.510	1.081.121.700
Chi phí khác	331.235.761	328.505.762
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.200.734.271</b>	<b>1.409.627.462</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
- Tăng/(giảm) trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	41.603.458.168	27.654.789.406	69.258.247.574
- Phân bổ trong kỳ	6.746.506.730	4.484.560.444	11.231.067.174
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	48.349.964.898	32.139.349.850	80.489.314.748
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	93.326.676.431	62.036.419.479	155.363.095.910
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	86.580.169.701	57.551.859.035	144.132.028.736

## 17. VAY VÀ NỢ NGÂN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Vay ngắn hạn (*)	70.914.844.722	110.894.844.722
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 22)	-	1.579.961.378
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.914.844.722</b>	<b>112.474.806.100</b>
<i>Trong đó:</i>		
Vay và nợ ngắn hạn	-	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 30 tháng 6 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 10 năm 2013;
- ▶ Khoản vay từ công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay với số tiền là 6.750.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất là từ 16% đến 17%/năm, không có tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 28 tháng 2 năm 2014.

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Thuế giá trị gia tăng	759.564.449	1.326.130.077
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	1.159.752.090	1.979.892.709
Thuế thu nhập cá nhân	204.864.299	233.110.122
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	166.851.046	298.195.626
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.291.031.884</b>	<b>3.837.328.534</b>

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Lãi vay phải trả	44.766.365.507	24.632.406.859
Trong đó:		
Lãi vay phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	19.014.422.062	13.049.202.339
Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác	25.751.943.445	11.583.204.520
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	12.797.814.502	2.252.760.106
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trích trước	12.407.819.775	12.407.819.775
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	3.794.583.801	3.734.655.922
Trích trước khoản phạt chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tại công ty TNHH Hai Dung	3.114.296.006	3.114.296.006
Chi phí phải trả khác	1.963.356.360	1.420.960.808
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.844.235.951</b>	<b>47.562.899.476</b>

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	1.468.715.788	1.764.494.396
Bảo hiểm xã hội	126.153.980	68.399.864
Tiền bán thẻ nghỉ thu hộ công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 30)	1.029.069.090	1.029.069.090
Chi phí chi trả hộ bởi công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Thuyết minh số 30)	2.726.337.050	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.411.052.551	1.629.132.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.761.328.459</b>	<b>4.491.096.321</b>

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

## 21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	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
Số dư đầu kỳ	2.582.403.533	4.183.838.130
Trích lập trong kỳ	1.072.651.070	849.955.761
<i>Trong đó:</i>		
- Trích lập từ các nguồn phí dịch vụ và các nguồn khác phải trả người lao động	1.072.651.070	849.955.761
Sử dụng trong kỳ	<u>(1.525.787.459)</u>	<u>(2.225.174.009)</u>
Số dư cuối kỳ	<u>2.129.267.144</u>	<u>2.808.619.882</u>

## 22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Vay dài hạn (*)	159.192.458.260	163.086.910.117
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>159.192.458.260</u></b>	<b><u>163.086.910.117</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	-	1.579.961.378
Vay dài hạn	159.192.458.260	161.506.948.739

(\*) Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2013:

Đơn vị tính: VNĐ

30 tháng 6 năm 2013

Bên cho vay	Nguyên VNĐ	Kỳ hạn trả gốc và tệ (USD)	Lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai - VND	158.123.230.177		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	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 toàn bộ phần vốn góp vào công ty TNHH Hai Dung- công ty con của Công ty.
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai - USD	1.069.228.083	51.336	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.		
<i>Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả:</i>					
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>159.192.458.260</u></b>			

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

B09a-DN/HN

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

**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	Tổng cộng
<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>							
<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012	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 kỳ	-	-	-	-	-	(11.409.321.693)	(11.409.321.693)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	(58.821.965)	-	-	-	(58.821.965)
- Tăng khác	-	-	2.547.886	-	-	711.126.801	713.674.687
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>605.000.000.000</u>	<u>99.455.000.000</u>	<u>112.882.099</u>	<u>134.798.422</u>	<u>134.798.422</u>	<u>(52.158.312.625)</u>	<u>652.679.166.318</u>
<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>							
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2013	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 kỳ (*)	300.000.000.000	(75.000.000.000)	-	-	-	-	225.000.000.000
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	9.236.332.847	9.236.332.847
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<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>(101.318.737.744)</u>	<u>828.405.859.100</u>

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(\*) 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 Quyết định 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 2013, 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.

#### 23.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Đơn vị tính: VNĐ					
	30 tháng 6 năm 2013			31 tháng 12 năm 2012		
	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>

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	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>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	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 kỳ	905.000.000.000	605.000.000.000

#### 23.4 Cổ phiếu

	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
<b>Số lượng cổ phiếu đã được duyệt</b>	90.500.000	60.500.000
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	90.500.000	60.500.000
<b>Số lượng cổ phiếu đã 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 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>	90.500.000	60.500.000
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).

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

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

Đơn vị tính: VND

Công ty TNHH Hai Dung	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Tổng cộng
--------------------------	-------------------------------------	-----------

##### Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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	-	197.432.725	197.432.725
Chia cổ tức	-	(16.001.254.633)	(16.001.254.633)
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ) lũy kế	<u>(6.353.588.591)</u>	<u>12.323.362.233</u>	<u>5.969.773.642</u>
	<b><u>6.771.470.886</u></b>	<b><u>158.771.789.924</u></b>	<b><u>165.543.260.810</u></b>

##### Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Phần lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	(16.535.124)	13.622.272.148	13.605.737.024
	<b><u>(16.535.124)</u></b>	<b><u>13.622.272.148</u></b>	<b><u>13.605.737.024</u></b>

#### 25. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

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>Tổng doanh thu</b>	<b>110.777.929.014</b>	<b>118.540.634.678</b>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	28.980.902.389	35.603.469.266
Doanh thu cung cấp dịch vụ	81.797.026.625	82.937.165.412
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(231.912.378)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>110.546.016.636</b>	<b>118.540.634.678</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	28.980.902.389	35.603.469.266
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	81.565.114.247	82.937.165.412

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

## 25. DOANH THU (tiếp theo)

## 25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	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
Lãi từ thanh lý công ty con	-	29.768.015.572
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.233.368.441	384.282.545
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.586.894	188.959.982
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	293.938.813
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.234.955.335</b>	<b>30.635.196.912</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	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
Giá vốn của hàng hóa đã bán	14.906.367.171	12.565.291.907
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	40.492.845.402	61.974.611.481
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	-	(4.361.387.358)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.399.212.573</b>	<b>70.178.516.030</b>

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	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
Chi phí lãi vay	1.138.023.275	27.945.913.675
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	305.138.971	86.377.512
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	394.446.483	-
Chi phí tài chính khác	15.060.678	514.684.815
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.852.669.407</b>	<b>28.546.976.002</b>

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Chi phí nguyên vật liệu	25.007.410.542	13.071.898.594
Chi phí nhân công	20.446.965.073	14.872.017.873
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	19.299.389.512	28.114.821.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.158.103.887	79.608.576.954
Chi phí khác	3.080.596.768	27.477.810.697
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>101.992.465.782</b>	<b>163.145.125.157</b>

#### 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 các 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	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.375.740.618	5.501.115.961
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.486.552.040)	(926.278.204)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(2.110.811.422)</b>	<b>4.574.837.757</b>

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

**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 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 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 lỗ thuần trước thuế và lỗ tính thuế.

	Đơn vị tính: VND
<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế</b>	<b>20.731.258.449 (17.561.693.187)</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>12.640.453.169 19.111.473.101</b>
<i>Phân bổ lợi thế thương mại</i>	<i>11.231.067.174 11.231.067.174</i>
<i>Phân bổ giá trị hợp lý tăng thêm phát sinh từ hợp nhất kinh doanh</i>	<i>3.860.113.030 4.477.135.420</i>
<i>Phần lỗ từ công ty liên kết</i>	<i>107.720.486 853.706.998</i>
<i>Chi phí lương và thưởng của thành viên Hội đồng Quản trị không tham gia điều hành</i>	<i>1.025.290.833 144.000.000</i>
<i>Phạt chậm nộp thuế TNDN</i>	<i>- 2.405.563.509</i>
<i>Các chi phí khác</i>	<i>1.469.215.870 -</i>
<i>Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn</i>	<i>(5.052.954.224) -</i>
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>33.371.711.618 1.549.779.914</b>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(2.627.163.242) -</i>
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>30.744.548.376 2.423.640.467</b>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Thu nhập chịu thuế suất 7.5%</i>	<i>31.676.541.322 30.535.715.817</i>
<i>Lỗ chịu thuế suất 25%</i>	<i>(931.992.946) (28.985.935.903)</i>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>2.375.740.618 2.290.178.686</b>
<b>Thuế TNDN phải trả đầu kỳ</b>	<b>1.979.892.709 13.193.425.366</b>
<b>Thuế TNDN trả trước đầu kỳ</b>	<b>(504.843.839) (81.146.750)</b>
<i>Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước</i>	<i>- 3.345.910.294</i>
<i>Thuế TNDN đã trả trong kỳ</i>	<i>(3.458.938.808) (839.255.670)</i>
<b>Thuế TNDN trả trước cuối kỳ</b>	<b>(767.901.410) -</b>
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (thuyết minh số 18)</b>	<b>1.159.752.090 17.909.111.926</b>

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

## 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 kỳ báo cáo và năm trước như sau:

					Đơn vị tính: VNĐ
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>			
		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		
		30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012		
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>					
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của công ty con tại ngày mua (*)	57.719.527.631	62.206.079.671	4.486.552.040	926.278.204	
	<u>57.719.527.631</u>	<u>62.206.079.671</u>			
<i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>			4.486.552.040	926.278.204	

(\*) 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 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 với số tiền là 3.714.529.434 đồng Việt Nam.

### 29.4 Thuế TNDN 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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 118.295.233.035 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2012: 117.363.240.089 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 30/6/2013	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2013	Đơn vị tính: VNĐ
2010	2015	6.003.639.800	2.627.163.242	-	3.376.476.558	
2011	2016	23.409.255.832	-	-	23.409.255.832	
2012	2017	87.950.344.457	-	-	87.950.344.457	
2013	2018	<u>931.992.946</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>931.992.946</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>118.295.233.035</u></b>	<b><u>2.627.163.242</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>115.668.069.793</u></b>	

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

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

**29.4 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận** (tiếp theo)

- (\*) 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 2011, 31 tháng 12 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kê 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 115.668.069.793 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND Số tiền
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Vay từ Tập đoàn Lãi vay phát sinh	136.548.920.548 7.442.966.687
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Vay từ Tập đoàn Lãi vay phát sinh	13.500.000.000 357.328.767
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 Hải Dung	Cho Tập đoàn vay Lãi vay phát sinh	1.000.000.000 2.053.809.724
Ông Vũ Minh Tuấn	Bên liên quan khác	Lãi vay phát sinh	252.904.110
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phát sinh	3.165.094.932
Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho Tập đoàn vay Lãi vay phát sinh	2.700.000.000 493.410.959
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Vay từ Tập đoàn Lãi vay phát sinh	581.000.000 437.746.256
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	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	9.787.009.120 9.688.946.269 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	1.565.921.459 1.543.055.747 652.332.309
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	2.324.162.027 2.153.647.859 1.630.830.773 1.590.641.621
Bà 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	1.162.081.014 1.076.823.931 815.415.387 795.320.811
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	1.162.081.013 1.076.823.931 815.415.387 795.320.811
Sustainable Luxury Ltd	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Evasion Hideaway Ninh Vân Bay	Phí quản lý phát sinh Thanh toán phí quản lý	6.213.926.993 6.023.017.717

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

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

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 kỳ và không có tài sản đảm bảo.

Vào ngày 30 tháng 6 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	178.228.920.548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	13.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	6.360.403.099
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>198.210.323.647</b>
<b>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng (Thuyết minh số 6)</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	9.141.296.345
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	2.332.185.388
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	357.328.767
Công ty TNHH Câu lạc bộ Ký nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	3.321.792.804
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị	Lãi vay phải thu	10.002.055
Công ty Cổ phần Emeralda Management Group	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	5.801.397
			<b>15.168.406.756</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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VNĐ

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

*Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 17)*

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)
			<u>(70.914.844.722)</u>

*Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)*

Công ty TNHH Câu lạc bộ Ký nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải trả bên liên quan	(602.660.957)
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	(9.926.475.257)
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả bên liên quan	(8.116.281.182)
Ông Vũ Minh Tuấn	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả bên liên quan	(369.004.666)
			<u>(19.014.422.062)</u>

*Các khoản phải trả, phải nộp khác (Thuyết minh số 20)*

Công ty TNHH Câu lạc bộ Ký nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Tiền bán thẻ thu hộ	(1.029.069.090)
		Chi phí tư vấn trả hộ	(2.726.337.050)
			<u>(3.755.406.140)</u>

*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:

	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
Lương của ban Giám đốc	2.771.260.099	1.495.178.362
Thù lao Hội đồng Quản trị	151.200.000	182.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.922.460.099</b>	<b>1.678.078.362</b>

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

### 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 kỳ.

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 kỳ 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.

	Đơn vị tính: VNĐ
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
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ Ảnh hưởng suy giảm	9.236.332.847 (11.409.321.693)
<b>Lỗ 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>9.236.332.847 (11.409.321.693)</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	75.664.835 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 các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### 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 30 tháng 6 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
	30 tháng 6 năm 2013 31 tháng 12 năm 2012
Đến 1 năm	582.170.784 195.949.824
Từ 1 đến 5 năm	522.532.864 620.507.776
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.104.703.648 816.457.600</b>

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

### 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 30 tháng 6 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	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
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*

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, công ty cổ phần Du lịch Hồng Hải, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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 và quốc tế. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 nổi 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013**

USD	-	-
VNĐ	+86	(1.637.921.685)
USD	-	-
VNĐ	-86	1.637.921.685

#### **Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012**

USD	+115	(13.802.610)
VNĐ	+750	(17.344.707.557)
USD	-115	13.802.610
VNĐ	-750	17.344.707.557

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu đã niêm yết và 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 không đáng kể.

#### *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*

Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng khách hàng và các bên liên quan thông qua các thủ tục và quy trình kiểm soát của Tập đoàn có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng và các bên liên quan. Chất lượng tín dụng của khách hàng và các bên liên quan được đánh giá dựa trên một bảng theo dõi tuổi nợ phải thu và tình hình thanh toán các khoản nợ của khách hàng và các bên liên quan.

Tập đoàn theo dõi các khoản phải thu khách hàng và cho vay đối với bên liên quan chưa thu được. Đối với các khách hàng hoặc các bên liên quan lớn, Tập đoàn thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng và các bên liên quan tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn tìm cách duy trì kiểm soát đối với các khoản phải thu và cho vay tồn đọng và rà soát 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 NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 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>30 tháng 6 năm 2013</b>				
Các khoản vay và nợ	- 70.914.844.722	159.192.458.260	230.107.302.982	
Phải trả người bán	- 7.013.835.400	-	7.013.835.400	
Chi phí phải trả	- 75.729.939.945	-	75.729.939.945	
Các khoản phải trả khác	- 5.166.458.691	-	5.166.458.691	
	<b>- 158.825.078.758</b>	<b>159.192.458.260</b>	<b>318.017.537.018</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>- 170.007.983.622</b>	<b>161.506.948.739</b>	<b>331.514.932.361</b>	

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn 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*

Tập đoàn 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/HN

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

### 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.

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>						
Đầu tư ngắn hạn khác	198.490.323.647	-	50.631.070.789	-	198.490.323.647	50.631.070.789
Phải thu khách hàng	77.701.875.943	-	78.880.368.059	-	77.701.875.943	78.880.368.059
Phải thu khác	19.618.189.682	-	12.063.581.198	-	19.618.189.682	12.063.581.198
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.302.324.466	-	20.010.358.942	-	50.302.324.466	20.010.358.942
Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu	20.360.000.000	(394.446.483)	29.304.403.099	-	19.965.553.517	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>391.207.713.738</b>	<b>(394.446.483)</b>	<b>211.609.782.087</b>	-	<b>390.813.267.255</b>	<b>211.609.782.087</b>

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

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

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

	Giá trị ghi sổ			Đơn vị tính: VNĐ
	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 và nợ	230.107.302.982	273.981.754.839	230.107.302.982	273.981.754.839
Phải trả người bán	7.013.835.400	10.426.371.991	7.013.835.400	10.426.371.991
Chi phí phải trả	75.729.939.945	44.448.603.470	75.729.939.945	44.448.603.470
Phải trả khác	5.166.458.691	2.658.202.061	5.166.458.691	2.658.202.062
<b>Tổng cộng</b>	<b>318.017.537.018</b>	<b>331.514.932.361</b>	<b>318.017.537.018</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 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 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 giữa niên độ.

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

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

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 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