

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2014



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 33



# 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	
Ông Hồ Anh Ngọc	Ủy viên	
Ông Thomas Warren Shreve	Ủy viên	
Ông Richard Vincent Daguise	Ủy viên	
Bà Lê Thị Việt Nga	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Nguyễn Xuân Minh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014

1000  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH  
NINH VÂN BAY  
TẠI HÀ NỘI  
KIẾN

# 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
Ông John Joseph Ramos	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Thường	Thành viên

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hoàng Anh Dũng. Ông Vũ Ngọc Tú được ông Hoàng Anh Dũng ủy quyền ký báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

58  
ANH  
TY  
CHỦ  
YOUNG  
NAM  
NỘI  
-1

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

  
Thay mặt Ban Giám đốc  
**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH  
NINH VÂN BAY**  
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

\_\_\_\_\_  
Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

Số tham chiếu: 60861236/16941763

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

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

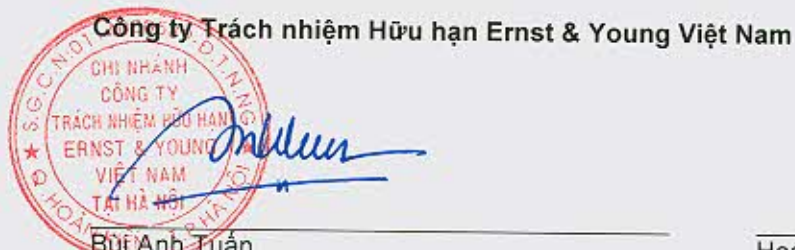
Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty"), được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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


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

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Mặc dù không đưa ra kết luận chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đó và báo cáo kết quả công tác soát xét của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2014 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.



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



Hoàng Thị Phương Thảo  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2409-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

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

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>357.343.735.694</b>	<b>312.886.035.831</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>8.691.906.225</b>	<b>5.590.071.961</b>
111	1. Tiền		791.906.225	290.071.961
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.900.000.000	5.300.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>287.716.328.582</b>	<b>262.966.328.582</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn	5	287.716.328.582	262.966.328.582
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>60.023.494.322</b>	<b>43.533.774.799</b>
135	1. Các khoản phải thu khác	6	60.023.494.322	43.533.774.799
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>912.006.565</b>	<b>795.860.489</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		879.282.405	763.136.329
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		32.724.160	32.724.160
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>633.642.046.186</b>	<b>655.555.422.243</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>4.350.000.000</b>	<b>4.350.000.000</b>
218	1. Phải thu dài hạn khác	7	4.350.000.000	4.350.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	-	-
222	Nguyên giá		437.206.400	437.206.400
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(437.206.400)	(437.206.400)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		95.691.587	95.691.587
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(95.691.587)	(95.691.587)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>629.292.046.186</b>	<b>651.205.422.243</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	9.1	509.194.690.000	509.194.690.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	9.2	104.991.535.100	104.991.535.100
258	3. Đầu tư dài hạn khác	9.3	27.360.000.000	45.095.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	9.4	(12.254.178.914)	(8.075.802.857)
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>990.985.781.880</b>	<b>968.441.458.074</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.734.842.906</b>	<b>1.426.838.906</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.734.842.906</b>	<b>1.426.838.906</b>
314	1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		6.842.906	6.842.906
315	2. Phải trả người lao động		750.000.000	618.996.000
316	3. Chi phí phải trả		978.000.000	801.000.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>10</b>	<b>989.250.938.974</b>	<b>967.014.619.168</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>10</b>	<b>989.250.938.974</b>	<b>967.014.619.168</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	10.1	905.000.000.000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	10.1	24.455.000.000	24.455.000.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	10.1	59.795.938.974	37.559.619.168
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>990.985.781.880</b>	<b>968.441.458.074</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	428	339



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 2014



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ		-	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp		-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	11	31.121.888.808	33.691.853.629
22	7. Chi phí tài chính	12	(4.185.817.930)	(6.703.781.097)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(1.021.319.712)
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(4.699.751.072)	(4.679.987.739)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.236.319.806	22.308.084.793
31	11. Thu nhập khác		-	-
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		-	-
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		22.236.319.806	22.308.084.793
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	14	-	-
52	16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.236.319.806	22.308.084.793

158  
/ ANI  
TY  
/ HƯ  
YOI  
NAM  
HỘI  
- T



*[Handwritten signature]*

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

*[Handwritten signature]*

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng

*[Handwritten signature]*

Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		22.236.319.806	22.308.084.793
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	13	-	28.737.607
03	Các khoản dự phòng	12	4.178.376.057	5.447.400.707
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	11	(31.121.888.808)	(33.691.853.629)
06	Chi phí lãi vay	12	-	1.021.319.712
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.707.192.945)	(4.886.310.810)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(31.500.001)	176.446.014
11	Tăng các khoản phải trả		308.004.000	386.808.000
13	Tiền lãi vay đã trả		-	(1.384.421.881)
14	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(116.146.076)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(4.546.835.022)	(5.707.478.677)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay		(32.509.000.000)	(151.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		25.494.000.000	-
28	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		14.663.669.286	20.542.891.388
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		7.648.669.286	(130.457.108.612)
	<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
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(49.997.236.943)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	175.002.763.057
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		3.101.834.264	38.838.175.768
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		5.590.071.961	1.093.210.019
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	8.691.906.225	39.931.385.787



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 2014

