

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 - 53

39-2
H
Y
JUN
M
Đ
T.P.V

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

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.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất 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 2014.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập 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 hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 2014, 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.



Thay mặt Ban Giám đốc

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 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 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 53, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Tập đoàn. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về 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 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, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây 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 2014, 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 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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		350.650.650.167	344.383.235.920
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	16.789.135.359	12.373.326.136
111	1. Tiền		8.889.135.359	7.073.326.136
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.900.000.000	5.300.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	220.526.920.548	229.106.623.647
121	1. Đầu tư ngắn hạn		220.526.920.548	229.106.623.647
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		69.090.173.360	57.987.537.914
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	5.102.985.393	6.337.804.216
132	2. Trả trước cho người bán		18.322.740.559	15.981.901.933
135	3. Các khoản phải thu khác	7	45.987.655.771	35.991.040.128
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(323.208.363)	(323.208.363)
140	IV. Hàng tồn kho	8	39.429.415.196	40.624.100.275
141	1. Hàng tồn kho		39.429.415.196	40.624.100.275
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.815.005.704	4.291.647.948
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.365.323.431	1.096.607.302
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.470.732.398	2.106.830.281
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		859.678.755	848.265.420
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		119.271.120	239.944.945
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.039.696.884.473	1.046.024.912.651
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		71.899.972.220	71.899.972.220
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	67.549.972.220	67.549.972.220
218	2. Phải thu dài hạn khác	9	4.350.000.000	4.350.000.000
220	II. Tài sản cố định		715.447.223.657	691.288.588.368
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	87.440.941.204	84.540.421.329
222	Nguyên giá		158.053.809.103	149.851.383.514
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(70.612.867.899)	(65.310.962.185)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	268.442.342.496	270.038.427.714
228	Nguyên giá		305.250.353.178	302.686.161.126
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.808.010.682)	(32.647.733.412)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	359.563.939.957	336.709.739.325
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	127.865.695.218	147.568.081.625
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	100.770.156.510	102.737.542.917
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	27.360.000.000	45.095.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	14.3	(264.461.292)	(264.461.292)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		2.814.098.990	2.367.308.876
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	2.716.688.990	2.269.898.876
268	2. Tài sản dài hạn khác		97.410.000	97.410.000
269	V. Lợi thế thương mại	16	121.669.894.388	132.900.961.562
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.390.347.534.640	1.390.408.148.571

0056
 HẠN
 0 TY
 0M H
 0 YC
 0 NAI
 0 HỒ

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		384.233.869.080	391.323.560.801
310	I. Nợ ngắn hạn		270.264.089.193	265.235.266.717
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	174.070.482.834	164.524.391.800
312	2. Phải trả người bán		6.743.715.696	4.841.814.492
313	3. Người mua trả tiền trước		3.248.569.474	10.468.453.289
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.880.919.627	3.279.379.980
315	5. Phải trả người lao động		1.629.571.576	1.855.093.985
316	6. Chi phí phải trả	19	75.517.047.776	73.551.107.037
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	4.261.474.287	4.050.252.378
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	1.912.307.923	2.664.773.756
330	II. Nợ dài hạn		113.969.779.887	126.088.294.084
334	1. Vay và nợ dài hạn	22	57.278.506.503	69.107.512.223
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	56.691.273.384	56.980.781.861
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		847.274.689.248	839.783.523.652
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	847.274.689.248	839.783.523.652
411	1. Vốn cổ phần đã góp		905.000.000.000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		24.455.000.000	24.455.000.000
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		(82.449.907.596)	(89.941.073.192)
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ	24	158.838.976.312	159.301.064.118
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.390.347.534.640	1.390.408.148.571

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30 tháng 6 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	174.483	134.872
- Euro (EUR)	-	801



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 HỢP NHẤT 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	122.126.820.515	110.777.929.014
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(1.232.427.014)	(231.912.378)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	120.894.393.501	110.546.016.636
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(57.503.036.812)	(55.399.212.573)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		63.391.356.689	55.146.804.063
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	13.067.898.276	12.234.955.335
22	7. Chi phí tài chính		(153.956.738)	(1.852.669.407)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(127.659.476)	(1.138.023.275)
24	8. Chi phí bán hàng		(15.674.836.311)	(13.701.551.495)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(35.572.379.143)	(31.039.032.307)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		25.058.082.773	20.788.506.189
31	11. Thu nhập khác		126.407.282	103.284.534
32	12. Chi phí khác		-	(52.811.788)
40	13. Lợi nhuận khác		126.407.282	50.472.746
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	14.1	(1.967.386.407)	(107.720.486)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		23.217.103.648	20.731.258.449
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(2.594.382.734)	(2.375.740.618)
52	17. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	28.3	289.508.477	4.486.552.040
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		20.912.229.391	22.842.069.871
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	24	13.421.063.795	13.605.737.024
62	18.2. Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	30	7.491.165.596	9.236.332.847
80	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu	30		
	- Lãi cơ bản		83	122
	- Lãi suy giảm		83	122



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

