

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

Tầng 3, toà nhà Hoàng Gia, 180 Triệu Việt Vương, Hai Bà Trưng, Hà Nội

---



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Quý I năm 2014**

---

*Hà nội, tháng 05 năm 2014*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
ngày 31 tháng 3 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>347.813.606.820</b>	<b>344.383.235.920</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>18,310,097,424</b>	<b>12.373.326.136</b>
111	1. Tiền		9.810.097.424	7.073.326.136
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.500.000.000	5.300.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>215.513.883.647</b>	<b>229.106.623.647</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		215,513,883,647	229.106.623.647
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>70,469,621,858</b>	<b>57.987.537.914</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	16,140,750,553	6.337.804.216
132	2. Trả trước cho người bán		16,073,175,289	15.981.901.933
135	3. Các khoản phải thu khác	7	38,578,904,379	35.991.040.128
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(323,208,363)	(323.208.363)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>39,247,048,549</b>	<b>40.624.100.275</b>
141	1. Hàng tồn kho		39,247,048,549	40.624.100.275
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4,272,955,342</b>	<b>4.291.647.948</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1,037,000,882	1.096.607.302
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2,339,283,821	2.106.830.281
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	29.2	767,901,909	848.265.420
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		128,768,730	239.944.945
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1,041,913,907,765</b>	<b>1.046.024.912.651</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>71,899,972,220</b>	<b>71.899.972.220</b>
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
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>692,038,635,801</b>	<b>691.288.588.368</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	90,135,223,035	84.540.421.329
222	Nguyên giá		158,131,252,524	149.851.383.514
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(67,996,029,489)	(65.310.962.185)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	270,622,027,272	270.038.427.714
228	Nguyên giá		305,366,080,045	302.686.161.126
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(34,744,052,773)	(32.647.733.412)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	331,281,385,494	336.709.739.325
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>147,568,081,625</b>	<b>147.568.081.625</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13.1	102,737,542,917	102.737.542.917
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	45,095,000,000	45.095.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	13.3	(264,461,292)	(264.461.292)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3,121,790,144</b>	<b>2.367.308.876</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	3,024,380,144	2.269.898.876
263	2. Ký quỹ, ký cược dài hạn		-	-
268	3. Tài sản dài hạn khác		97,410,000	97.410.000
<b>269</b>	<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>15</b>	<b>127,285,427,975</b>	<b>132.900.961.562</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1,389,727,514,586</b>	<b>1.390.408.148.571</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 3 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>380,266,198,040</b>	<b>391.323.560.801</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>255,928,333,600</b>	<b>265.235.266.717</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	164,881,216,386	164.524.391.800
312	2. Phải trả người bán		7,711,806,082	4.841.814.492
313	3. Người mua trả tiền trước		6,317,036,208	10.468.453.289
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	5,473,464,483	3.279.379.980
315	5. Phải trả người lao động		1,111,427,671	1.855.093.985
316	6. Chi phí phải trả	18	63,979,504,445	73.551.107.037
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	4,523,295,530	4.050.252.378
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1,930,582,795	2.664.773.756
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>124,337,864,440</b>	<b>126.088.294.084</b>
334	1. Vay và nợ dài hạn	20	71,319,525,278	69.107.512.223
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		53,018,339,162	56.980.781.861
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>847,980,948,323</b>	<b>839.783.523.652</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>847,980,948,323</b>	<b>839.783.523.652</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	21.1	905,000,000,000	905.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.2	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		(81,743,648,521)	(89.941.073.192)
439	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	24	<b>161,480,368,223</b>	<b>159.301.064.118</b>
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1,389,727,514,586</b>	<b>1.390.408.148.571</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2014

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

MS	Hạng mục	Quý		Lũy kế năm	
		Quý 1.2014	Quý 1.2013	Năm 2014	Năm 2013
1	1. Doanh thu BH và cung cấp dịch vụ	73.027.076.576	62.503.398.660	73.027.076.576	62.503.398.660
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	(62.295.127)	(112.828.112)	(62.295.127)	(112.828.112)
10	3. Doanh thu thuần về BH và DV	72.964.781.449	62.390.570.548	72.964.781.449	62.390.570.548
11	4. Giá vốn hàng bán	(29.524.961.954)	(29.202.138.375)	(29.524.961.954)	(29.202.138.375)
20	5. Lợi nhuận gộp về BH và cung cấp DV	43.439.819.495	33.188.432.173	43.439.819.495	33.188.432.173
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	2.670.093.758	1.649.260.005	2.670.093.758	1.649.260.005
22	7. Chi phí tài chính	(62.312.181)	(1.232.080.817)	(62.312.181)	(1.232.080.817)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay	(51.573.243)	(49.870.486)	(51.573.243)	(49.870.486)
24	8. Chi phí bán hàng	(9.431.566.350)	(8.022.217.497)	(9.431.566.350)	(8.022.217.497)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(18.080.925.050)	(14.885.143.310)	(18.080.925.050)	(14.885.143.310)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	18.535.109.672	10.698.250.553	18.535.109.672	10.698.250.553
31	11. Thu nhập khác.	61.719.401	50.260	61.719.401	50.260
32	12. Chi phí khác	(586)	(1.960.484)	(586)	(1.960.484)
40	13. Lợi nhuận khác	61.718.815	(1.910.224)	61.718.815	(1.910.224)
45	14. Phần lỗ từ công ty LD, liên kết	-	-	-	-
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.596.828.487	10.696.340.329	18.596.828.487	10.696.340.329
51	16. Chi phí thuế thu nhập DN	(2.046.030.948)	(1.505.948.119)	(2.046.030.948)	(1.505.948.119)
52	17. Thuế thu nhập hoãn lại	4.050.625.483	386.011.303	4.050.625.483	386.011.303
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.601.423.022	9.576.403.513	20.601.423.022	9.576.403.513
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	12.470.523.234	8.055.419.084	12.470.523.234	8.055.419.084
62	Lợi nhuận sau thuế của công đồng công ty mẹ	8.130.899.788	1.520.984.430	8.130.899.788	1.520.984.430

Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập

Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	18,596,828,487	10.696.340.329
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		4.222.678.720
02	Khấu hao, khấu trừ tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	10,396,920,244	5.615.533.587
03	Các khoản dự phòng		
04	(Lỗ)/lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(8,123,324)	(39.104.665)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(2,661,970,434)	(1.608.790.118)
06	Chi phí lãi vay	51,573,243	49.870.486
08	<b>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>26,375,228,216</b>	<b>18.936.528.339</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	(9,339,024,705)	(4.089.406.254)
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	1,377,051,726	(201.389.099)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(9,665,219,322)	(5.592.552.700)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(694,874,835)	(198.470.018)
13	Tiền lãi vay đã trả		(102.123.371)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1,318,567,215)	(2.378.107.945)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(427,770,423)	(12.000.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>	<b>6,306,823,442</b>	<b>6.362.478.952</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	(5,873,116,467)	(2.519.174.711)
23	Tiền chi cho vay	(3,693,819,452)	(5.323.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay	14,353,740,000	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2,564,306,124	39.104.665
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>	<b>7,351,110,205</b>	<b>(7.803.070.046)</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	9,021,153,874	3.805.009.656
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(6,452,316,233)	(1.000.000.000)
37	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	(10,290,000,000)	(6.633.327.638)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(7,721,162,359)</b>	<b>221.171.682.018</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm	5,936,771,288	219.731.090.924
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	12,373,326,137	20.010.358.942
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	18,310,097,425	239.741.458.279



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2014

19.  
T  
H  
A  
N  
G  
G

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**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 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.

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.

17. Y N ULJ SÁY IP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### *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 Cỏ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và văn phòng giao dịch đặt tại số 24 Yên Thế, Phường 2, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Công ty TNHH Hai Dung theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là kinh doanh bất động sản, đầu tư khu Du lịch Sinh thái và kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2014, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

#### ▶ Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2014, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

C. I. S. H. A. N. A.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày 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.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

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

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014.

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

#### Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

**3.7 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

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

15/01/2014  
Ct  
C  
ĐC  
NIN  
/27

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

**3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

**3.10 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Trong trường hợp có suy giảm giá trị khoản đầu tư vào ngày kết thúc niên độ kế toán, dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 89/2013/TT-BTC. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

02  
DN  
OF  
ING  
IH  
RU

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") và Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

► **Quỹ dự phòng tài chính**

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

► **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

► **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

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

05  
G  
PH  
SẢN  
ẤN  
VG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

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

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

194  
TY  
ÂN  
DU  
BA  
TP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức 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 niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

**3.17 Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	803,984,183	831.598.222
Tiền gửi ngân hàng	9,006,113,242	4.629.816.206
Các khoản tương đương tiền	8,500,000,000	5.300.000.000
Tiền đang chuyển		611.911.708
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18,310,097,424</b>	<b>12.373.326.136</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	215,513,883,647	229.106.623.647
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản các bên liên quan vay (Thuyết minh số 28)</i>	215,033,883,647	224.626.623.647
<i>Đầu tư ngắn hạn khác</i>	480,000,000	4.480.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215,513,883,647</b>	<b>229.106.623.647</b>

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

cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

(\*) Bao gồm trong đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là một số khoản đầu tư lớn sau:

- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú - Đơn vị nhận vốn đầu tư vay tín chấp với tổng số tiền là 186.728.920.548 đồng Việt Nam, có lãi suất 10% .
- ▶ Các khoản cho Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp - công ty liên kết của Công ty vay tín chấp với tổng số tiền là 21,176,260,000 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 12%.
- ▶ 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 28):
  - khoản vay tín chấp với số tiền là 5.956.703.099 đồng Việt Nam có lãi suất 15%/năm;
  - khoản vay tín chấp với số tiền là 850.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 05/2011/NVB-DV ngày 12 tháng 7 năm 2011, có lãi suất 15%/năm.
- ▶ Khoản cho công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng - bên liên quan vay tín chấp với số tiền là 322.000.000 đồng Việt Nam có lãi suất 15%/năm.
- ▶ Khoản cho Công ty Cổ phần Hồng Hải vay tín chấp với số tiền là 480.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 01-03/2013/HĐTD/HH-DL ngày 21 tháng 3 năm 2013 có lãi suất 14%/năm .

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

**6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng (*)	16,140,750,553	6.337.804.216
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (*)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16,140,750,553</b>	<b>6.337.804.216</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(323.208.363)

**6.2 Phải thu khách hàng dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu dài hạn từ khách hàng	63,447,701,577	63.447.701.577
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4,102,270,643	4.102.270.643
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67,549,972,220</b>	<b>67.549.972.220</b>
	-	-

11/5/11  
C  
C  
B  
N  
BÁ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải thu	35,776,415,241	33.212.109.117
Chi phí chi trả hộ Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	2,468,734,716	2.468.734.716
Chi phí chi trả hộ Công ty Cổ phần EMG	5,801,396	5.801.397
Phải thu khác	327,953,026	304.394.898
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38,578,904,379</b>	<b>35.991.040.128</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	327,953,026	304.394.898
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	38,250,951,353	35.686.645.230

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4,623,215,173	5.391.366.959
Công cụ, dụng cụ	3,946,749,062	4.555.649.002
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	30,677,084,314	30.677.084.314
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39,247,048,549</b>	<b>40.624.100.275</b>

**9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

Phải thu dài hạn khác là các khoản phải thu cá nhân từ chuyển nhượng cổ phần tại công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay. Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị Công ty về việc giãn nợ và sử dụng tiền từ các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp. Công ty cho phép việc thanh toán toàn bộ phần giá trị còn lại của hợp đồng chuyển nhượng vốn góp với giá trị là 4.350.000.000 đồng Việt Nam sẽ đến hạn vào ngày 6 tháng 7 năm 2015. Do đó, khoản phải thu từ các cá nhân này được phân loại từ phải thu ngắn hạn khác sang phải thu dài hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>				
	<i>Nhà cửa. vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	108.021.825.413	24.369.707.838	16.030.636.495	1.429.213.768	149.851.383.514
- Mua trong năm	2,818,291,961	396,578,389		5,064,998,660	8,279,869,010
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Giảm khác					
Số cuối năm	110,840,117,374	24,766,286,227	16,030,636,495	6,494,212,428	158,131,252,524
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.477.122.632	9.433.476.891	7.960.549.408	1.059.050.138	19.930.199.069
<b>Giá trị hao mòn:</b>					
Số đầu năm	36.885.449.952	14.319.400.564	12.766.499.756	1.339.611.913	65.310.962.185
- Khấu hao trong năm	1,544,065,842	523,963,440	276,705,579	340,332,435	2,685,067,296
- Giảm khác					
Số cuối năm	38,429,515,792	14,843,364,037	13,043,205,329	1,679,944,323	67,996,029,481
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	71,136,375,463	10,050,307,241	3,264,136,745	89,601,880	84,540,421,329
Số cuối năm	72,410,601,582	9,922,922,190	2,987,431,166	4,814,268,105	90,135,223,043

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất và mặt biển</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	301.589.683.022	1.000.786.517	95.691.587	302.686.161.126
Tăng trong năm	(24,992,625)	2,704,911,544	-	2,679,918,919
Số cuối năm	301,564,690,397	3,705,698,061	95,691,587	305,366,080,045
<b>Giá trị hao mòn:</b>				
Số đầu năm	31.551.255.308	1.000.786.517	95.691.587	32.647.733.412
Khấu hao trong năm	1,927,262,389	169,056,972	-	2,096,319,361
Số cuối năm	33,478,517,697	1,169,843,489	95,691,587	34,744,052,773
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	270.038.427.714	-	-	270.038.427.714
Số cuối năm	268,086,172,700	2,535,854,572	-	270,622,027,272

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 Hideway 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 HĐ/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 HĐ/TĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004, diện tích đất thuê là 164.889 m<sup>2</sup> và diện tích mặt biển thuê là 786.829 m<sup>2</sup>. Thời hạn thuê đất và mặt biển là 50 năm kể từ ngày 5 tháng 12 năm 2002. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được miễn tiền thuê đất trong suốt thời hạn thuê 50 năm. Tổng số tiền thuê mặt biển được thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Tuy nhiên, theo Quyết định số 08/QĐ-CCT ngày 5 tháng 1 năm 2007 của Cục thuế Khánh Hòa, diện tích đất thuê là 164.889 m<sup>2</sup> được miễn tiền thuê đất đến ngày 16 tháng 3 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng Dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River (*)	325,527,832,046	325.628.011.315
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	5,733,132,531	5.291.938.804
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	20,420,917	5.789.789.206
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>331,281,385,494</b>	<b>336.709.739.325</b>

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

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

**13.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Tỷ lệ sở hữu (%)			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư theo mệnh giá	%	Giá trị đầu tư theo mệnh giá	%
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	12.062.264.151	40.21	12.062.264.151	40.21
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	10.239.784.314	29.15	10.239.784.314	29.15

*Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp*

Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số 4000491891 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 5 tháng 5 năm 2008. với số vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp có trụ sở đặt tại Cồn Bắp, phường Cẩm Nam, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Hoạt động chính theo giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2014, 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

14  
Y  
N  
DU  
BA  
TP

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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 31 tháng 3 năm 2014. Công ty sở hữu 1.023.978 cổ phần (tương ứng 29.15% phần vốn sở hữu) trong công ty liên kết này.

**13.2 Đầu tư dài hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 26)	24.735.000.000	24.735.000.000
Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu	20.360.000.000	20.360.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.095.000.000</u></b>	<b><u>45.095.000.000</u></b>

**13.2.1 Cho vay dài hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	24.735.000.000	24.735.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.735.000.000</u></b>	<b><u>24.735.000.000</u></b>

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn như 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 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).

**13.2.2 Đầu tư vào vốn góp và cổ phiếu**

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>Giá trị (VNĐ)</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (*)	18.360.000.000	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 EMG (***)	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.360.000.000</u></b>	<b><u>20.360.000.000</u></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 Ninh Bình. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2014, 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

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2014, tổng vốn góp tại Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay mà Công ty sở hữu là 10% với trị giá 1.000.000.000 đồng Việt Nam.

(\*\*\*)

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần EMG	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 EMG 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 EMG 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.

**13.3 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn**

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2014 là giá trị dự phòng cho khoản đầu tư vào dài hạn khác vào Công ty Cổ phần EMG với giá trị là 264.461.292 đồng Việt Nam.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ và dụng cụ	2,916,702,998	1.641.516.821
Chi phí khác	107,677,146	628.382.055
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3,024,380,144</b>	<b>2.269.898.876</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: VNĐ

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
- Tăng/(giảm) trong năm	-	-	-
Số cuối năm	<u>134.930.134.599</u>	<u>89.691.208.885</u>	<u>224.621.343.484</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	55,096,471,628	36,623,910,294	91,720,381,922
- Phân bổ trong năm	<u>3,373,253,365</u>	<u>2,242,280,222</u>	<u>5,615,533,587</u>
Số cuối năm	<u>58,469,724,993</u>	<u>38,866,190,516</u>	<u>97,335,915,509</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	<u>79,833,662,971</u>	<u>53,067,298,591</u>	<u>132,900,961,563</u>
Số cuối năm	<u>76,460,409,606</u>	<u>50,825,018,369</u>	<u>127,285,427,975</u>

**16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	70,914,844,722	70.914.844.722
Nợ dài hạn đến hạn phải trả	<u>93,966,371,664</u>	<u>93.609.547.078</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>164,881,216,386</u></b>	<b><u>164.524.391.800</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Vay và nợ ngắn hạn	93,966,371,664	93.609.547.078
Vay và nợ ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	<u>70.914.844.722</u>	<u>70.914.844.722</u>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1,949,257,393	1.442.754.673
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,046,030,948	1.399.739.012
Thuế thu nhập cá nhân	786,564,351	347.355.033
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	<u>691,611,791</u>	<u>89.531.262</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5,473,464,483</u></b>	<b><u>3.279.379.980</u></b>

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	40,630,607,251	50.936.798.565
Trong đó:		
Lãi vay phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	15,509,643,755	25.345.696.755
Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác	25,120,963,496	25.591.101.810
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	2,600,076,756	3.402.211.905
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trích trước	10,003,403,070	10.003.403.070
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	5,507,654,881	4.035.209.235
Trích trước khoản phạt chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tại Công ty TNHH Hai Dung	3,114,296,006	3.114.296.006
Chi phí phải trả khác	2,123,466,480	2.059.188.256
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63,979,504,445</b>	<b>73.551.107.037</b>

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2,412,144,255	1.970.057.477
Bảo hiểm xã hội	28,928,303	53.032.823
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2,012,011,510	2.027.162.078
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4,523,295,530</b>	<b>4.050.252.378</b>

**20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn	71,319,525,278	162.717.059.301
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71,319,525,278</b>	<b>162.717.059.301</b>
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả		93.609.547.078
Vay dài hạn	71,319,525,278	69.107.512.223

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VNĐ

	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	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	605.000.000.000	99.455.000.000	-	134.798.422	134.798.422	(110.555.070.591)	594.169.526.253
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	20.613.997.399	20.613.997.399
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng vốn trong năm	300.000.000.000	(75.000.000.000)	-	-	-	-	225.000.000.000
Số cuối năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>-</u>	<u>134.798.422</u>	<u>134.798.422</u>	<u>(89.941.073.192)</u>	<u>839.783.523.652</u>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	<u>905.000.000.000</u>	<u>24.455.000.000</u>	<u>-</u>	<u>134.798.422</u>	<u>134.798.422</u>	<u>(89.941.073.192)</u>	<u>839.783.523.652</u>
- Tăng khác	-	-	-	-	-	66,525,140	66,525,140
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	8,130,899,788	8,130,899,788
Số cuối năm	<u>905,000,000,000</u>	<u>24,455,000,000</u>	<u>-</u>	<u>134,798,422</u>	<u>134,798,422</u>	<u>(81,743,648,521)</u>	<u>847,080,948,323</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	905.000.000.000	605.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	905.000.000.000	905.000.000.000

**21.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>90.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>60.500.000</b>
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>		
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và chưa được góp vốn đầy đủ</i>		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>90.500.000</b>	<b>90.500.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	90.500.000	90.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Quý 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>73.027.076.576</b>	<b>62.503.398.660</b>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	17,134,122,465	20.834.443.220
Doanh thu cung cấp dịch vụ	55,830,658,984	41.668.932.440
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(62,295,127)</b>	<b>(112.828.112)</b>
<i>Thuế tiêu thụ đặc biệt</i>	<i>(62,295,127)</i>	<i>(112.828.112)</i>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>72.964.781.449</b>	<b>62.390.570.548</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Quý 1 năm 2014</i>	<i>Quý 1 năm 2013</i>
Lãi từ thanh lý công ty con		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,626,750,732	
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	8,123,324	
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Doanh thu hoạt động tài chính khác	<u>35,219,702</u>	<u>1.649.260.005</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2,670,093,758</u></b>	<b><u>1.649.260.005</u></b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Quý 1 năm 2014</i>	<i>Quý 1 năm 2013</i>
Giá vốn của hàng hóa và dịch vụ	( 29,524,961,954)	(29.202.138.375)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(29.524.961.954)</u></b>	<b><u>(29.202.138.375)</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Quý 1 năm 2014</i>	<i>Quý 1 năm 2013</i>
Chi phí lãi vay	(51,573,243)	(49.870.486)
Lỗ từ thanh lý công ty con		
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	( 6,757,093)	
Chi phí tài chính khác	<u>(3,981,845)</u>	<u>(1.182.210.331)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>( 62,312,181)</u></b>	<b><u>(1.232.080.817)</u></b>

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Quý 1 năm 2014</i>	<i>Quý 1 năm 2013</i>
Chi phí nguyên vật liệu	13,017,297,495	12,522,338,035
Chi phí nhân công	14,379,260,600	10,630,083,420
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	10,400,578,821	9,760,263,218
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17,851,341,054	16,317,275,952
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư		66,115,323
Chi phí khác	<u>1,451,287,565</u>	<u>1,044,840,443</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>57,099,765,535</u></b>	<b><u>50,340,916,391</u></b>

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Vay từ Tập đoàn	140,000,000,000
		Lãi vay phát sinh	29,605,877,695
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Vay từ Tập đoàn	21,176,260,000
		Lãi vay phát sinh	3,261,861,061
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 phát sinh	11,962,643,144
Ông Vũ Minh Tuấn	Bên liên quan khác	Lãi vay phát sinh	888,250,000
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phát sinh	1,586,431,167
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phát sinh	1.072.319.444
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Vay từ Tập đoàn	6,157,703,099
Bà Lê Thị Thu Hà	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Giám đốc công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Cho Tập đoàn vay Thu hồi nợ gốc vay	
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức chi trả cho cổ đông	1,750,000,000
Công ty cổ phần đầu tư TLC	Cổ đông công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức chi trả cho cổ đông	280,000,000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông. Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức chi trả cho cổ đông	700,000,000
Ông Tạ Phạm Phi Cát	Cổ đông. Thành viên Hội đồng Quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức chi trả cho cổ đông	332,500,000
Ông Nguyễn Hùng Mạnh	Cổ đông. thành viên hội đồng quản trị công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cổ tức chi trả cho cổ đông	332,500,000

94. CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2014, chi tiết số dư lớn với các bên liên quan như sau

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Phải thu/(Phải trả)</i>
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 5)</b>			
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	186,728,920,548
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	21,176,260,000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Cho bên liên quan vay	7,007,703,099
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng Quản trị	Cho bên liên quan vay	121,000,000
			<b>215,033,883,647</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	29,605,877,695
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	2,908,676,485
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	3,261,861,061
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	2,468,734,716
Công ty Cổ phần EMG	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Chi phí trả hộ	5.801.397
			<b>38,250,951,354</b>
<b>Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 13.2)</b>			
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	24.735.000.000
			<b>24.735.000.000</b>



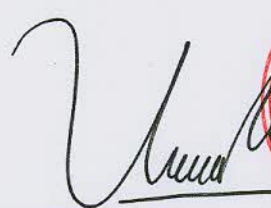
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

Đơn vị tính: VND			
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/(Phải trả)
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>			
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty. Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải. đồng thời là cổ đông và thành viên Hội đồng Quản trị của công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	(23.919.844.722)
Ông Vũ Minh Tuấn	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	(3.000.000.000)
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	(37.545.000.000)
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho Tập đoàn vay	(6.450.000.000)
			(70.914.844.722)
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty TNHH Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay (NVBHC)	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Lãi vay phải trả bên liên quan	(1,072,319,444)
Ông Lê Xuân Hải	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty. Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải. đồng thời là cổ đông và thành viên Hội đồng Quản trị của công ty TNHH Hai Dung	Lãi vay phải trả bên liên quan	(11,962,643,144)
Bà Vũ Hồng Dung	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả bên liên quan	(1,586,431,167)
Ông Vũ Minh Tuấn	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả bên liên quan	(888,250,000)
			(15,509,643,755)



Ngô Thị Thanh Hải  
Người lập



Ngô Thị Thanh Hải  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2014