

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

## MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
Bảng Cân đối kế toán tại ngày 30/09/2011	5 - 8
Báo cáo kết quả kinh doanh Quý III của năm 2011	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2011	10 - 11
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính Quý III của năm 2011	12 - 39

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl trình bày Báo cáo này và các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty.

**KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty”) trước đây là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Vào ngày 26 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Vào ngày 8 tháng 5 năm 2009, Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl được đổi tên thành Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11. Vào ngày 28 tháng 6 năm 2009, Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn 5 sao, khu nghỉ dưỡng, sân golf, làng du lịch và công viên giải trí tại đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam và cung cấp dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách. Công ty cũng tiến hành các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp và thực hiện các các hoạt động đầu tư tài chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 18 vào ngày 07/09/2011 là 2.054.984.890.000 đồng.

Công ty có trụ sở chính tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Trong kỳ và tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty có các công ty con và công ty liên kết sau:

	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Công ty con</b>		
1 Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (d)	50,00%	51,00%
2 Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang (a)	80,00%	80,00%
3 Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Nam Qua	80,00%	80,00%
4 Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	83,64%	83,64%
5 Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	100,00%	100,00%
6 Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An	100,00%	100,00%
7 Công ty TNHH Một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm	100,00%	100,00%
8 Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	70,00%	70,00%
<b>Công ty liên kết</b>		
1 Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	29,13%	29,13%
2 Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	25,28%	25,28%
3 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	21,15%	21,15%
4 Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	49,00%	49,00%
5 Công ty Cổ phần Viettronics Đống Đa (b)	24,30%	24,30%
6 Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng (c)	40,00%	40,00%
7 Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An (c)	30,00%	30,00%
8 Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm (c)	20,00%	20,00%
9 Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (d)	30,00%	30,00%

(a) Hiện công ty này đang làm các thủ tục để giải thể Nghị quyết của Đại hội cổ đông ngày 22 tháng 3 năm 2011.

(b)

Sở hữu gián tiếp thông qua công ty liên kết là Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh và sau ngày 17 tháng 06 năm 2011 tỷ lệ lợi ích gián tiếp của công ty mẹ tại Công ty này chỉ còn 7,29% nên khoản này chuyển thành đầu tư dài hạn khác.

(c) Các công ty này đã chuyển thành công ty con.

(d) Công ty đã chuyển thành Công ty liên kết

Thông tin về các công ty con và công ty liên kết được trình bày lần lượt tại Thuyết minh I.3 và Thuyết minh IV.15 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC**

	9 tháng đầu năm 2011 VNĐ	9 tháng đầu năm 2010 VNĐ
Lợi nhuận thuần sau thuế trong kỳ	246.608.540.371	90.440.955.118
Cổ tức phân phối trong kỳ	-	-
Cổ tức công bố nhưng chưa trả trong kỳ	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ	370.856.766.474	97.686.011.960

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

**CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG GIAI ĐOẠN**

Vào ngày 10 tháng 01 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thảo luận và biểu quyết thông qua phương án tái cấu trúc các khoản đầu tư vào các công ty liên kết, bao gồm Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm. Chi tiết kế hoạch tái cấu trúc như sau:

- ▶ Công ty sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng của tất cả các cổ đông hiện hữu của các công ty liên kết trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty sẽ sở hữu 100% vốn điều lệ tại các công ty này.
- ▶ Việc chuyển nhượng cổ phần này được thực hiện dưới hình thức hoán đổi cổ phiếu. Theo đó, Công ty phát hành thêm 25.592.780 cổ phần cho các cổ đông hiện hữu còn lại của các công ty này.

Ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để tái cấu trúc các khoản đầu tư vào các công ty liên kết này. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 2.054.984.890.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 17 vào ngày 17/03/2011.

Ngày 02 tháng 4 năm 2011, Công ty Cổ phần Vinpearl tổ chức Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2011 và Đại Hội đã nhất trí thông qua kết quả bầu Hội đồng quản trị mới nhiệm kỳ 2011 - 2016 như bên dưới.

Ngày 17 tháng 06 năm 2011, Công ty đã hoàn tất giao dịch bán lại 20% vốn chủ sở hữu cho cổ đông khác và chuyển Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh thành Công ty liên kết, sau giao dịch Công ty còn nắm giữ 30% vốn chủ sở hữu.

Ngày 28 tháng 05 năm 2011, Công ty chính thức đưa hai hạng mục đầu tư mới vào hoạt động là : Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang và Câu lạc bộ Golf Vinpearl Nha Trang

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty trong giai đoạn và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 04 năm 2011
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 04 năm 2011
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 04 năm 2011
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 04 năm 2011
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 04 năm 2011

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

- ▶ Theo Nghị quyết số 17/2011/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 04 tháng 10 năm 2011, Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương sáp nhập Công ty cổ phần Vinpearl vào Công ty cổ phần Vincom.

Ngoài các sự kiện trên, Hội đồng quản trị khẳng định không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày 30 tháng 09 năm 2011 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm các Báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các Báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những Chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ Lập các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

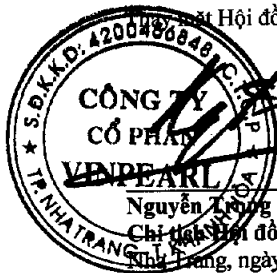
Ban Giám đốc chịu trách nhiệm bảo đảm việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào, và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm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

Ban Giám đốc đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng, Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các Báo cáo tài chính riêng.

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

**PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Chúng tôi phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Giai đoạn 9 tháng đầu năm năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Nguyễn Trọng Hiền  
Chỉ đạo Hội đồng quản trị  
Nha Trang, ngày 24 tháng 10 năm 2011

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2011	01/01/2011
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.298.198.170.296</b>	<b>1.341.810.343.630</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	IV.1	<b>21.776.883.573</b>	<b>20.138.928.986</b>
1. Tiền	111		16.176.883.573	15.575.257.736
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.600.000.000	4.563.671.250
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	IV.2	<b>907.700.384.883</b>	<b>1.015.282.804.933</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		907.700.384.883	1.015.282.804.933
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>291.307.761.079</b>	<b>235.664.928.172</b>
1. Phải thu khách hàng	131	IV.3	20.371.890.858	15.673.805.388
2. Trả trước cho người bán	132	IV.4	48.342.227.548	74.495.586.626
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	IV.5	222.593.642.673	145.517.849.027
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	(22.312.869)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	IV.6	<b>13.452.020.148</b>	<b>16.504.234.421</b>
1. Hàng tồn kho	141		13.452.020.148	16.504.234.421
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>63.961.120.613</b>	<b>54.219.447.118</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV.7	49.367.723.737	33.032.083.853
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		349.245.805	8.431.682.502
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	IV.8	33.217.134	292.517.209
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	IV.9	14.210.933.937	12.463.163.554

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2011	01/01/2011
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.007.999.500.097</b>	<b>5.630.242.469.770</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu nội bộ dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	213		-	-
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.320.913.687.311</b>	<b>1.897.129.500.862</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.10	2.051.120.195.483	1.174.165.911.729
<i>Nguyên giá</i>	222		2.402.343.407.458	1.449.639.775.793
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(351.223.211.975)	(275.473.864.064)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	IV.11	215.444.051.621	157.433.485.393
<i>Nguyên giá</i>	228		226.264.670.924	165.980.398.999
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(10.820.619.303)	(8.546.913.606)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	IV.12	54.349.440.207	565.530.103.740
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	IV.13	<b>19.509.897.838</b>	<b>20.112.447.361</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		22.932.088.032	22.932.088.032
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(3.422.190.194)	(2.819.640.671)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>4.639.025.913.490</b>	<b>3.672.176.448.232</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	IV.14	2.193.519.572.050	645.750.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	IV.15	1.052.413.117.440	1.053.613.117.440
3. Đầu tư dài hạn khác	258	IV.16	1.393.093.224.000	1.976.093.224.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	(3.279.893.208)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>28.550.001.458</b>	<b>40.824.073.315</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV.17	28.118.987.176	40.211.414.725
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	IV.18	431.014.282	612.658.590
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>8.306.197.670.393</b>	<b>6.972.052.813.400</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2011	01/01/2011
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.487.765.047.919</b>	<b>5.037.752.883.297</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>573.137.782.716</b>	<b>1.054.254.396.961</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	IV.19	183.692.000.011	675.957.620.790
2. Phải trả người bán	312	IV.20	44.348.738.683	50.166.138.249
3. Người mua trả tiền trước	313	IV.21	37.036.667.981	34.250.386.776
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV.22	1.566.140.747	434.856.449
5. Phải trả người lao động	315	IV.23	10.865.862.614	14.109.488.783
6. Chi phí phải trả	316	IV.24	289.735.748.450	274.162.955.274
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo kế hoạch tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	IV.25	5.892.624.230	5.172.950.640
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.914.627.265.203</b>	<b>3.983.498.486.336</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	IV.26	1.698.641.019	869.660.414
4. Vay và nợ dài hạn	334	IV.27	3.879.341.206.933	3.948.140.919.748
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	IV.28	30.426.499.911	30.996.996.786
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		3.160.917.340	3.490.909.388
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.818.432.622.474</b>	<b>1.934.299.930.103</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	IV.29	<b>3.818.432.622.474</b>	<b>1.934.299.930.103</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2.054.984.890.000	1.799.057.210.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.381.596.472.000	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		10.994.494.000	5.994.494.000
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		370.856.766.474	129.248.226.103
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>8.306.197.670.393</b>	<b>6.972.052.813.400</b>



**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2011	01/01/2011
1. Tài sản thuê ngoài	001			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004			
5. Ngoại tệ các loại (Đô la Mỹ - USD)	007		58.518	48.981
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008			



**Trần Khánh Vân**  
Kế toán trưởng



**Đặng Thanh Thủy**  
Tổng Giám đốc

Nha Trang, ngày 24 tháng 10 năm 2011

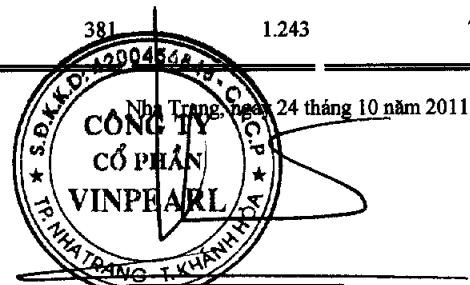
**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**  
9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III của năm 2011	Quý III của năm 2010	Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2011	Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2010
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	V.1	297.524.297.908	222.903.209.856	770.995.439.380	560.972.575.068
Các khoản giảm trừ	02	V.1	26.734.525	84.435.885	336.075.692	320.804.108
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V.1	297.497.563.383	222.818.773.971	770.659.363.688	560.651.770.960
Giá vốn hàng bán	11	V.2	164.627.138.689	100.502.233.713	405.089.730.762	269.887.315.534
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		132.870.424.694	122.316.540.258	365.569.632.926	290.764.455.426
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.3	150.622.554.350	109.153.753.040	476.536.808.572	319.336.815.182
Chi phí tài chính	22	V.4	176.339.761.229	137.023.891.740	485.506.108.957	430.462.810.791
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		180.458.985.065	137.058.853.340	463.180.225.152	403.226.974.601
Chi phí bán hàng	24	V.5	11.237.146.325	32.100.745.344	30.355.866.820	47.262.621.354
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.6	16.583.370.221	12.894.209.691	47.152.456.670	33.215.919.003
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		79.332.701.269	49.451.446.523	279.092.011.051	99.159.919.460
Thu nhập khác	31	V.7	1.736.879.296	794.116.617	3.266.280.159	2.226.313.220
Chi phí khác	32	V.8	2.221.113.812	511.516.980	3.780.712.176	5.424.704.986
Lợi nhuận khác	40		(484.234.516)	282.599.637	(514.432.017)	(3.198.391.766)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		78.848.466.753	49.734.046.160	278.577.579.034	95.961.527.694
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9	774.188.504	2.250.119.240	32.357.891.230	5.339.452.521
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(93.115.733)	71.226.800	(388.852.567)	181.120.055
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		78.167.393.982	47.412.700.120	246.608.540.371	90.440.955.118
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11				
Lãi cơ bản			378	381	1.243	728

  
Kế toán trưởng  
Trần Khánh Vân

Nha Trang, ngày 24 tháng 10 năm 2011

  
Đặng Thanh Thủy  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2011

CHỈ TIÊU	Mã số	Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2011	Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2010
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	278.577.579.034	96.159.610.442
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	78.659.555.319	53.068.454.291
- Các khoản dự phòng	03	(3.279.893.208)	1.710.121.436
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	4.954.172.846	3.758.262.179
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(474.928.244.943)	(314.015.406.138)
- Chi phí lãi vay	06	463.180.225.152	403.226.974.601
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	347.163.394.200	243.908.016.811
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(21.687.431.822)	(54.248.313.339)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	3.052.214.273	(4.736.445.258)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	6.870.464.867	27.586.255.449
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(4.243.212.335)	16.882.618.022
- Tiền lãi vay đã trả	13	(445.556.860.507)	(384.457.677.723)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(31.794.039.898)	(1.829.968.825)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	928.920.925	42.360.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(99.940.320)	(8.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(145.366.490.617)</b>	<b>(164.853.154.863)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(468.083.764.965)	(278.655.914.843)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	695.672.590	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(623.500.000.000)	(321.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.237.550.000.000	750.257.556.086
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	(54.700.000.000)	(627.050.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	307.600.000.000	423.335.522
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	314.261.801.808	366.655.453.250
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>713.823.709.433</b>	<b>(109.369.569.985)</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	Giai đoạn 9 tháng	Giai đoạn 9 tháng
		đầu năm 2011	đầu năm 2010
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	-	669.059.620.000
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	281.849.253.036	230.440.976.463
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(848.668.517.265)	(578.604.047.900)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(566.819.264.229)</b>	<b>320.896.548.563</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>1.637.954.587</b>	<b>46.673.823.715</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>20.138.928.986</b>	<b>9.411.144.288</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>21.776.883.573</b>	<b>56.084.968.003</b>



Trần Khánh Vân  
Kế toán trưởng



Nha Trang, ngày 24 tháng 10 năm 2011

Đặng Thanh Thủy  
Tổng Giám đốc

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

**1. Giấy phép hoạt động**

Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty”) - trước đây là Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland - là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần 18 vào ngày 10 tháng 09 năm 2011.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn 5 sao, khu nghỉ dưỡng, làng du lịch và công viên giải trí tại đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam và cung cấp dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách. Công ty cũng tiến hành các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp và thực hiện các hoạt động đầu tư tài chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 18 cấp ngày 07 tháng 09 năm 2011 là 2.054.984.890.000 VND.

Công ty có trụ sở chính tại Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

**2. Hội đồng Quản trị**

Thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 04 năm 2011
Ông Phạm Nhật Vương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 04 năm 2011
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 04 năm 2011
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 04 năm 2011
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 04 năm 2011

\* Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2011 - 2016 đã được bầu và thông qua tại Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2011 tổ chức ngày 02 tháng 04 năm 2011.

**3. Danh sách các Công ty con**

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này Công ty có các công ty con sau:

*Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh*

Từ ngày 17 tháng 06 năm 2011, Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh đã chuyển thành Công ty liên kết (xem thêm thuyết minh IV.15.g)

*Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang*

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4200764747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 12 tháng 6 năm 2008, với vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh dịch vụ lữ hành, đại lý du lịch, kinh doanh dịch vụ khách sạn, biệt thự, nhà hàng và các dịch vụ khác có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2011, Công ty nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Hiện công ty này đang làm các thủ tục cần thiết để giải thể Nghị quyết của Đại hội cổ đông ngày 22 tháng 3 năm 2011.

*Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Nam Qua*

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch Sinh Thái Nam Qua được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và Đăng ký thuế công ty Trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 08 tháng 10 năm 2010, với vốn điều lệ là 110 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng, khách sạn, nhà hàng. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 22A Chi Lăng, phường 9, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2011, Công ty nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

*Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một*

Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4201203790 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28 tháng 7 năm 2010 và lần 1 ngày 19 tháng 10 năm 2010, với số vốn điều lệ là 167,4 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Vinpearl nắm giữ 83,64%. Hoạt động chính của công ty con này là chuẩn bị mặt bằng, kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch, khu vui chơi giải trí, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác. Trụ sở chính của công ty này đặt tại Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

*Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận*

Từ ngày 06 tháng 06 năm 2011, Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận đã chuyển thành khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (xem thêm thuyết minh IV.2)

*Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An*

Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An tiền thân là Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 3303070380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 4 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng và kinh doanh sân golf, v.v. Trụ sở chính của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 30% vốn điều lệ của công ty liên kết này.

Ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty hoàn tất việc mua lại toàn bộ 70% phần vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác và nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của công ty này, đồng thời chuyển Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An thành Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000488553 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 13 vào ngày 24 tháng 3 năm 2011 với số vốn điều lệ là 300 tỷ đồng.

*Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng*

Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng tiền thân là Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0401323008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/12/2009. Hoạt động chính của công ty liên kết này, kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan và kinh doanh siêu thị. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tại ngày 31/12/2010, Công ty nắm 40% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.

Ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty hoàn tất việc mua lại toàn bộ 60% phần vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác và nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của công ty này, đồng thời chuyển Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng thành Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401323008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 24 tháng 3 năm 2011 với số vốn điều lệ là 288 tỷ đồng.

*Công ty TNHH Một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm*

Công ty TNHH Một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm tiền thân là Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103038728 ngày 12 tháng 7 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26 tháng 8 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 400 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh môi giới bất động sản, cho thuê, dịch vụ spa, kinh doanh máy công nông nghiệp và xây dựng và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký kinh doanh của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 20% vốn điều lệ trong công ty này.

Ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty hoàn tất việc mua lại toàn bộ 80% phần vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác và nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của công ty này, đồng thời chuyển Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm thành Công ty TNHH Một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000488553 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 22 vào ngày 29 tháng 3 năm 2011 với số vốn điều lệ là 400 tỷ đồng.

*Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View*

Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty Trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 4 năm 2010, với số vốn điều lệ là 60 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty góp 70% vốn điều lệ. Hoạt động chính của công ty con này là khách sạn, nhà hàng, kinh doanh bất động sản.... Trụ sở chính của Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View đặt tại số 58 đường Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

*Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest*

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 321043000039 do Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2008 và cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 31 tháng 05 năm 2011 với tổng số Vốn điều lệ là 1.056 tỷ đồng (tương đương 66 triệu đô la Mỹ). Hoạt động của Công ty này là Kinh doanh dịch vụ khách sạn, du lịch ; quản lý bất động sản; kinh doanh bất động sản; dịch vụ vui chơi, nhà hàng,..... Trụ sở chính Công ty đặt tại Đường ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc (nay là đường Trường Sa), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Ngày 31 tháng 05 năm 2011, Công ty hoàn tất giao dịch mua lại toàn bộ vốn góp và quyền góp vốn để trở thành Nhà đầu tư Dự án Future Property Invest và nắm giữ 100% vốn điều lệ.

#### **4. Danh sách các Công ty liên kết**

Trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty cũng có các công ty liên kết sau:

	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (%)
1 Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	29,13
2 Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TP Hồ Chí Minh	25,28
3 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	21,15
4 Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa (*)	24,3
5 Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	49
6 Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng (**)	40
7 Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An (**)	30
8 Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm (**)	20
9 Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (***)	30

Công ty con GCD sở hữu 534.500 cổ phần (tương đương 24,30% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa kể từ ngày 28 tháng 5 năm 2009. Ngày 17 tháng 06 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng bớt 20% vốn chủ sở hữu tại Công ty con GDC nên tỷ lệ lợi ích gián tiếp của công ty mẹ sau khi thực hiện hiện chuyển nhượng này đối với công ty này chỉ còn là 7,29%. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011, Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa không còn là công ty liên kết.

(\*)

(\*\*) Các công ty này đã chuyển thành công ty con.

(\*\*\*) Công ty Cổ phần Phát triển thành phố Xanh được chuyển xuống từ Công ty con - xem thêm Thuyết minh phần I mục 3  
Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh phần IV mục 15.

## 5. Những ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động của Công ty trong kỳ báo cáo

a. Vào ngày 10 tháng 01 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thảo luận và biểu quyết thông qua phương án tái cấu trúc các khoản đầu tư vào các công ty liên kết, bao gồm Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm. Chi tiết kế hoạch tái cấu trúc như sau:

- Công ty sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng của tất cả các cổ đông hiện hữu của các công ty liên kết trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty sẽ sở hữu 100% vốn điều lệ tại các công ty này.
- Việc chuyển nhượng cổ phần này được thực hiện dưới hình thức hoán đổi cổ phiếu. Theo đó, Công ty phát hành thêm 25.592.780 cổ phần cho các cổ đông hiện hữu còn lại của các công ty này.

Ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để tái cấu trúc các khoản đầu tư vào các công ty liên kết này. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 2.054.984.890.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 17 vào ngày 17/03/2011.

b. Ngày 28/05/2011, Công ty chính thức đưa hai hạng mục đầu tư mới vào hoạt động là : Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang và Câu lạc bộ Golf Vinpearl Nha Trang

## II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 1. Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Hệ thống Kế toán 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 31/12/2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

Áp dụng Chuẩn mực kế toán mới

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 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 này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính kế thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Công ty đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính riêng của Công ty và bắt đầu áp dụng kể từ năm 2011.

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**3. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**4. Đồng tiền kế toán**

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VND.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi lập Báo cáo tài chính (tỷ giá bình quân liên Ngân hàng) :

- Tại ngày 31/12/2010 : 18932 VND/USD
- Tại ngày 30/09/2011 : 20628 VND/USD

**III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các Báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 và các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau :

- Chuyển toàn bộ số dư chênh tỷ giá ngắn hạn đến 30/09/2011 vào kết quả kinh doanh :  
Ghi nợ tài khoản 635 / Ghi có tài khoản 413 : Số tiền : 252.795.000 VND

Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đã chuyển sang áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") - VAS10. CMKTVN số 10 khác với Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá mà Tập đoàn đã sử dụng trong năm trong năm trước để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá như sau:

<u>Nghiệp vụ</u>	<u>Xử lý kế toán theo VAS 10</u>	<u>Xử lý kế toán theo Thông tư 201</u>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phân ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phân ánh trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

CMKTVN số 10 được áp dụng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011 trên cơ sở hồi tố. Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán này đến các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ hiện hành và các kỳ trước được trình bày ở Thuyết minh Mục V.12.

**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.



Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền

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 thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

### 4. 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### 5. Khấu hao tài sản cố định

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	30 - 40	năm
- Các công trình kiến trúc khác	10 - 20	năm
- Quyền sử dụng đất	45 - 48	năm
- Máy móc và thiết bị	8 - 15	năm
- Phương tiện vận tải	6 - 12	năm
- Thiết bị truyền dẫn	25	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 8	năm
- Phần mềm máy tính	4 - 8	năm
- Tài sản cố định khác	8 - 15	năm

Tài sản vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn không được trích khấu hao.

### 6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

- Quyền sử dụng đất	45 - 48	năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 40	năm
- Tài sản khác	8 - 15	năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

### 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.

**8. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản**

Toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản được ghi nhận theo thực tế phát sinh và phù hợp với tiến độ thực hiện đã được nghiệm thu và khối lượng quyết toán đã được hai bên chấp nhận. Đối với các hạng mục đầu tư hoàn thành đưa vào sử dụng và quyết toán khối lượng đã được hai bên chấp nhận, chi phí đầu tư được kết chuyển phù hợp vào các đối tượng có liên quan. Giá trị quyết toán khối lượng của các hạng mục xây dựng còn dở dang hoặc đã hoàn thành nhưng chưa được hai bên chấp nhận chưa được ghi nhận vào báo cáo tài chính, chi phí đầu tư xây dựng đã được ghi nhận vào báo cáo tài chính liên quan đến các hạng mục này được thể hiện ở chi tiêu Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Báo cáo tài chính riêng.

**9. Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

- Chi phí trước hoạt động/chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm chi phí đào tạo, quảng cáo phát sinh trong giai đoạn này);
- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn;
- Chi phí phát hành trái phiếu.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định có giá trị lớn.

**10. Đầu tư vào các công ty con**

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

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

**11. Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

**12. Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

**13. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**14. Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

## 15. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ kể từ năm 2009 và kể từ ngày 30/06/2011 Công ty áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ kế toán và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ trừ trường hợp các khoản chênh lệch này được vốn hóa như được trình bày trong các đoạn dưới đây.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo Thông tư nói trên khác biệt so với quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 ("CMKTVN 10") như sau:

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Xử lý kế toán theo VAS 10</i>	<i>Xử lý kế toán theo Thông tư 201</i>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

## 16. Vốn đầu tư của chủ sở hữu - thặng dư vốn - các quỹ - phân phối lợi nhuận sau thuế

- Vốn cổ phần được góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khác được ghi nhận theo số tiền thực góp. Vốn cổ phần tăng do phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu trong các công ty khác được ghi nhận theo mệnh giá của số cổ phiếu được phát hành đối ứng với phần tăng của tài khoản đầu tư vào các công ty khác và được ghi nhận khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết.
- Thặng dư vốn cổ phần là số chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu, trừ đi chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu và được ghi nhận khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết.
- Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty hoặc theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.
- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## 17. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu 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 từ bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và quyền sở hữu của hàng hóa được chuyển giao cho người mua, thường là khi chuyển giao hàng hóa.
- Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ: Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện
- Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được chuyển giao cho người mua.
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn: Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.
- Tiền lãi 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.
- Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

- Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.
- Doanh thu thể Golf : thu nhập từ tiền bán thẻ thành viên sân golf được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của thẻ thành viên.

#### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% đối với thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh được hưởng ưu đãi với thời hạn 15 năm và thuế suất 25% đối với các khoản thu nhập khác chịu thuế. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm có thu nhập chịu thuế và được giảm 50% trong 9 năm tiếp theo theo chính sách ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ. Công ty được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kể từ năm 2010.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

*Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

*Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 riêng.

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 có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

#### 19. Tài sản tài chính

Tài sản tài chính bao gồm: Tiền và các khoản tương đương tiền; Công cụ vốn chủ sở hữu của đơn vị khác; Quyền theo hợp đồng để Nhận tiền mặt hoặc tài sản tài chính khác từ đơn vị khác hoặc trao đổi các tài sản tài chính hoặc nợ phải trả tài chính với đơn vị khác theo các điều kiện có thể có lợi cho đơn vị; Hợp đồng sẽ hoặc có thể được thanh toán bằng các công cụ vốn chủ sở hữu của đơn vị.

Tài sản tài chính theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Quốc tế được phân loại thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ, các khoản vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý và đối với các khoản đầu tư không được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ, cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan.

Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu, và, nếu được cho phép và nếu phù hợp, đánh giá lại cơ sở phân loại này vào cuối từng năm tài chính.

Việc mua bán thông thường các tài sản tài chính được ghi nhận vào ngày giao dịch, là ngày mà Công ty cam kết mua các tài sản này. Việc mua bán thông thường các tài sản tài chính yêu cầu việc chuyển giao các tài sản này trong một thời gian phù hợp với các điều khoản và thỏa thuận trên thị trường.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ bao gồm tài sản tài chính giữ để bán và tài sản tài chính được xác định tại thời điểm ghi nhận đầu tiên là tài sản được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ.

Các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính không phải là các công cụ phái sinh có kỳ thanh toán và ngày đáo hạn cố định và Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư giữ tới ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá trị chiết tính theo phương pháp lãi suất thực tế. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi ngừng ghi nhận hoặc khi các khoản đầu tư bị giảm giá cũng như trong quá trình phân bổ chi phí.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính không phải là các công cụ phái sinh có kỳ thanh toán cố định hoặc có thể xác định được và không được niêm yết trên thị trường. Các tài sản này được ghi nhận theo giá trị chiết tính theo phương pháp lãi suất thực tế. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ các khoản cho vay và phải thu được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi ngừng ghi nhận hoặc khi các khoản cho vay và phải thu khách hàng bị giảm giá cũng như trong quá trình phân bổ.

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 chuyển đổi thành tiền.

## 20. Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính là các nghĩa vụ:

- Mang tính bắt buộc để: (i) Thanh toán tiền mặt hoặc tài sản tài chính cho đơn vị khác; (ii) Trao đổi các tài sản tài chính hoặc nợ phải trả tài chính với đơn vị khác theo các điều kiện không có lợi cho đơn vị; hoặc
- Hợp đồng sẽ hoặc có thể được thanh toán bằng các công cụ vốn chủ sở hữu của đơn vị.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi thoả mãn một trong các điều kiện sau:

- + Tài sản tài chính hoặc nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu: (i) Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại/ mua lại trong thời gian ngắn; (ii) Có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc (iii) Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- + Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, đơn vị xếp tài sản tài chính hoặc nợ phải trả tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## 21. Giá trị hợp lý

Là giá trị mà một tài sản có thể được trao đổi, hoặc một khoản nợ phải trả có thể được thanh toán giữa các bên có đầy đủ hiểu biết, mong muốn giao dịch, trong một giao dịch trao đổi ngang giá.

## 22. Phương pháp lãi suất thực tế

Là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm tài sản tài chính hoặc nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của tài sản tài chính hoặc nợ phải trả tài chính.

## 23. Dừng ghi nhận tài sản và công nợ tài chính

- Tài sản tài chính được dừng ghi nhận khi: (i) Công ty không còn quyền thu tiền từ tài sản tài chính; (ii) Công ty vẫn giữ quyền thu hồi tiền từ tài sản tài chính nhưng đồng thời phát sinh nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền này gần như lập tức cho bên thứ ba thông qua hợp đồng chuyển giao; (iii) công ty chuyển giao quyền thu tiền phát sinh từ tài sản tài chính và (a) chuyển giao gần như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với tài sản hoặc (b) chưa chuyển giao nhưng cũng không nắm giữ phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với tài sản đó nhưng đã chuyển giao quyền kiểm soát tài sản.
- Nợ tài chính được dừng ghi nhận khi nghĩa vụ nợ chấm dứt. Khi các khoản nợ tài chính hiện tại bị thay thế bởi các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ cùng một bên cho vay nhưng theo những điều khoản khác hay những điều khoản của khoản nợ hiện tại bị thay đổi đáng kể. Việc thay đổi những điều khoản này sẽ chấm dứt các khoản nợ tài chính ban đầu và một khoản nợ tài chính mới sẽ được ghi nhận và các chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản nợ tài chính này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**24. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

**IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Tiền mặt tại quỹ	1.050.343.763	1.196.920.521
Tiền gửi ngân hàng	15.074.003.546	13.903.078.685
Tiền đang chuyển	52.536.264	475.258.530
Các khoản tương đương tiền	<u>5.600.000.000</u>	<u>4.563.671.250</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>21.776.883.573</u></b>	<b><u>20.138.928.986</u></b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi kỳ hạn với thời hạn không quá ba tháng với lãi suất từ 6,5%/năm đến 12,5%/năm.

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<u>01/01/2011</u>	<u>Phát sinh tăng</u>	<u>Phát sinh giảm</u>	<u>30/09/2011</u>
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn vào các bên có liên quan</b>	<b>1.015.282.804.933</b>	<b>163.900.000.000</b>	<b>700.482.420.050</b>	<b>478.700.384.883</b>
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An	200.000.000.000	-	7.000.000.000	193.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Thành Phố Xanh	191.582.804.933	-	-	191.582.804.933
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	475.000.000.000	-	475.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	400.000.000	163.900.000.000	77.332.420.050	86.967.579.950
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	148.300.000.000	-	141.150.000.000	7.150.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>461.000.000.000</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>429.000.000.000</b>
Công ty Tài Chính Cổ Phần Handico	-	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Hoàng Thị Phương Thùy	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận - Cho vay	-	140.000.000.000	11.000.000.000	129.000.000.000
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận - Đầu tư vốn (*)	-	21.000.000.000	21.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.015.282.804.933</u></b>	<b><u>624.900.000.000</u></b>	<b><u>732.482.420.050</u></b>	<b><u>907.700.384.883</u></b>

(\*) Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 3400519677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu vào ngày 24/03/2008. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, Dệt may, ..... Trụ sở chính Công ty đặt tại thôn Thăng Hải, xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Ngày 16/03/2011, Công ty hoàn tất giao dịch mua 70% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác. Đến ngày 06 tháng 06 năm 2011, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng lại toàn bộ 70% vốn sở hữu đang nắm giữ cho các cổ đông khác và kể từ ngày 06/06/2011 Công ty không còn nắm giữ vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận nữa.

**3. Phải thu của khách hàng**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Phải thu về cung cấp Dịch vụ Khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác	20.371.890.858	15.673.805.388
<b>Cộng</b>	<b><u>20.371.890.858</u></b>	<b><u>15.673.805.388</u></b>

**4. Trả trước cho người bán**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Trả trước về hoạt động đầu tư, mua sắm tài sản cố định	23.696.102.490	71.069.420.374
Trả trước về hoạt động kinh doanh	24.646.125.058	3.426.166.252
<b>Cộng</b>	<b><u>48.342.227.548</u></b>	<b><u>74.495.586.626</u></b>

5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2011	01/01/2011
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên có liên quan (Thuyết minh VI.2.b)	166.141.597.665	134.816.058.846
Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tượng khác	56.452.045.008	10.701.790.181
Công ty Tài Chính Cổ Phần Handico - Lãi gửi vốn	8.244.444.400	-
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận - Lãi cho vay	12.115.833.400	-
Bà Hoàng Thị Phương Thùy - lãi cho vay	6.537.222.200	-
Phải thu về chuyển nhượng vốn	21.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản phải thu khác	8.554.545.008	4.701.790.181
<b>Cộng</b>	<b>222.593.642.673</b>	<b>145.517.849.027</b>

6. Hàng tồn kho

	30/09/2011	01/01/2011
Hàng mua đang đi trên đường		15.071.382
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	8.512.827.117	11.839.021.564
Công cụ, dụng cụ trong kho	2.748.764.467	3.383.927.459
Hàng hóa tồn kho	2.190.428.564	1.266.214.016
<b>Cộng</b>	<b>13.452.020.148</b>	<b>16.504.234.421</b>

7. Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/09/2011	01/01/2011
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	21.599.449.357	7.028.558.513
Chi phí chuẩn bị kinh doanh	1.952.894.903	677.920.284
Chi phí phát hành trái phiếu	15.898.352.244	17.368.053.397
Chi phí khác	9.917.027.233	7.957.551.659
<b>Cộng</b>	<b>49.367.723.737</b>	<b>33.032.083.853</b>

8. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	30/09/2011	01/01/2011
Thuế nhập khẩu	11.506.380	
Thuế GTGT	8.208.819	2.854.381
Thuế thu nhập doanh nghiệp		289.662.828
Thuế khác	13.501.935	
<b>Cộng</b>	<b>33.217.134</b>	<b>292.517.209</b>

9. Tài sản ngắn hạn khác

	30/09/2011	01/01/2011
Tạm ứng của Cán bộ công nhân viên	7.206.433.937	5.458.663.554
Các khoản ký quỹ ký cược ngắn hạn	7.004.500.000	7.004.500.000
<b>Cộng</b>	<b>14.210.933.937</b>	<b>12.463.163.554</b>

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Tại 01/01/2011	887.288.300.964	420.858.642.554	104.387.778.731	10.710.906.591	26.394.146.953	1.449.639.775.793
Đầu tư hoàn thành	607.170.998.919	189.809.967.826	73.118.773.557	569.318.484	83.348.921.181	954.017.979.967
Thanh lý	(39.750.000)		(1.235.808.080)	(38.790.222)		(1.314.348.302)
Tại 30/09/2011	<b>1.494.419.549.883</b>	<b>610.668.610.380</b>	<b>176.270.744.208</b>	<b>11.241.434.853</b>	<b>109.743.068.134</b>	<b>2.402.343.407.458</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Tại 01/01/2011	100.040.237.591	129.686.062.434	24.696.124.136	7.214.533.802	13.836.906.101	275.473.864.064
Trích khấu hao	28.503.202.370	33.976.616.730	7.394.444.872	991.368.269	5.569.887.781	76.435.520.022
Thanh lý	(27.009.135)		(648.949.738)	(10.213.238)		(686.172.111)
Tại 30/09/2011	<b>128.516.430.826</b>	<b>163.662.679.164</b>	<b>31.441.619.270</b>	<b>8.195.688.833</b>	<b>19.406.793.882</b>	<b>351.223.211.975</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại 01/01/2011	787.248.063.373	291.172.580.120	79.691.654.595	3.496.372.789	12.557.240.852	1.174.165.911.729
Tại 30/09/2011	<b>1.365.903.119.057</b>	<b>447.005.931.216</b>	<b>144.829.124.938</b>	<b>3.045.746.020</b>	<b>90.336.274.252</b>	<b>2.051.120.195.483</b>

Tài sản đầu tư hoàn thành trong kỳ tăng từ hai Dự án đầu tư đã hoàn thành đưa vào hoạt động là : Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang và Câu lạc bộ Golf Vinpearl Nha Trang.

Phần lớn tài sản cố định hữu hình đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ Trái phiếu đợt 2 tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Khánh Hòa (xem thuyết minh số IV.27)

**11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	<u>Quyền sử dụng đất lâu dài</u>	<u>Quyền sử dụng đất có thời hạn</u>	<u>Bản quyền</u>	<u>Phần mềm quản lý</u>	<u>Tổng cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Tại 01/01/2011	93.196.530.828	66.118.154.442	530.358.400	6.135.355.329	165.980.398.999
Đầu tư trong kỳ	2.250.784.900	57.309.213.637	-	724.273.388	60.284.271.925
Thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Tại 30/09/2011</b>	<b>95.447.315.728</b>	<b>123.427.368.079</b>	<b>530.358.400</b>	<b>6.859.628.717</b>	<b>226.264.670.924</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Tại 01/01/2011	-	5.168.927.814	44.196.535	3.333.789.257	8.546.913.606
Trích khấu hao	-	1.509.733.675	79.553.763	684.418.259	2.273.705.697
Thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Tại 30/09/2011</b>	<b>-</b>	<b>6.678.661.489</b>	<b>123.750.298</b>	<b>4.018.207.516</b>	<b>10.820.619.303</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 01/01/2011	93.196.530.828	60.949.226.628	486.161.865	2.801.566.072	157.433.485.393
<b>Tại 30/09/2011</b>	<b>95.447.315.728</b>	<b>116.748.706.590</b>	<b>406.608.102</b>	<b>2.841.421.201</b>	<b>215.444.051.621</b>

Tài sản cố định vô hình đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ Trái phiếu đợt 2 tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Khánh Hòa (xem thuyết minh số IV.27).

**12. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Khu Biệt thự và sân Golf Vinpearl	12.209.919.543	12.209.919.543
Khu Du lịch sinh thái Bãi Sỏi	27.961.421	27.961.421
Khu biểu diễn các heo	8.462.351.374	6.536.862.642
Khu Spa	17.027.362.773	17.027.362.773
Các hạng mục khác	8.884.717.263	8.884.717.263
Chi phí chung chờ phân bổ cho các hạng mục (*)	7.737.127.833	520.843.280.098
<b>Cộng</b>	<b>54.349.440.207</b>	<b>565.530.103.740</b>

(\*) Bao gồm các chi phí: lãi vay vốn đầu tư, chi phí quản lý dự án, chi phí nhiên liệu chạy máy phát điện cho công trường, lán trại, thuê thiết bị, vật liệu xây dựng xuất dùng chung cho nhiều hạng mục công trình.... Chi phí này được phân bổ cho các hạng mục đầu tư khi hoàn thành.

**13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Tài sản khác</u>	<u>Tổng cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Tại 01/01/2011	20.316.776.882	1.662.247.500	953.063.650	22.932.088.032
Đầu tư trong năm				
<b>Tại 30/09/2011</b>	<b>20.316.776.882</b>	<b>1.662.247.500</b>	<b>953.063.650</b>	<b>22.932.088.032</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Tại 01/01/2011	1.860.657.444	581.786.643	377.196.584	2.819.640.671
Trích khấu hao	380.853.117	124.668.567	97.027.839	602.549.523
<b>Tại 30/09/2011</b>	<b>2.241.510.561</b>	<b>706.455.210</b>	<b>474.224.423</b>	<b>3.422.190.194</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại 01/01/2011	18.456.119.438	1.080.460.857	575.867.066	20.112.447.361
<b>Tại 30/09/2011</b>	<b>18.075.266.321</b>	<b>955.792.290</b>	<b>478.839.227</b>	<b>19.509.897.838</b>

Bất động sản đầu tư bao gồm một số bất động sản tại Khu phố mua sắm thuộc Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearl Land đang cho bên thứ ba thuê. Bất động sản đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ Trái phiếu đợt 2 tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Khánh Hòa (xem thuyết minh số IV.27).



**14. Đầu tư vào công ty con**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang	400.000.000	2.000.000.000
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch Sinh Thái Nam Qua	3.750.000.000	3.750.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	140.000.000.000	140.000.000.000
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận		
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	657.317.568.000	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Vinpearl Hội An	608.918.848.000	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest	84.532.420.050	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	25.700.000.000	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm	672.900.736.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>2.193.519.572.050</u></b>	<b><u>645.750.000.000</u></b>

Thông tin về các công ty con được trình bày tại thuyết minh I.3.

**15. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

		<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	a	26.133.337.000	26.133.337.000
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TP Hồ Chí Minh	b	46.279.780.440	46.279.780.440
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	c	680.000.000.000	680.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	d	-	96.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	e	-	90.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	f	-	115.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	g	300.000.000.000	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long	h	-	-
<b>Cộng</b>		<b><u>1.052.413.117.440</u></b>	<b><u>1.053.613.117.440</u></b>

- a. Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours tiền thân là Công ty nhà nước được cổ phần hóa và đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 3203001791 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 02/01/2008. Vốn điều lệ của Công ty này là 29,1 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty này là khách sạn và dịch vụ du lịch. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 83 Nguyễn Thị Minh Khai, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Tại ngày 30/06/2011, Công ty nắm 29,13% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.
- b. Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TP Hồ Chí Minh tiền thân là Công ty nhà nước được cổ phần hóa và đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103006768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/05/2007. Vốn điều lệ của Công ty này là 31,5 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê văn phòng, khách sạn và dịch vụ du lịch. Hoạt động chính của công ty liên kết này là xuất nhập khẩu, cung cấp dịch vụ thương mại, khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30/06/2011, Công ty nắm 25,28% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.
- c. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103038194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11/06/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 08/07/2009. Vốn điều lệ của Công ty này là 2.000 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, dịch vụ khách sạn, nhà hàng, và các dịch vụ có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 74 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
- Ngày 08/07/2010, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia này tăng vốn điều lệ lên 3.200 tỷ và Công ty từ chối mua phần tăng lên tương ứng và giảm tỷ lệ sở hữu trong phần vốn của Công ty liên kết này từ 34% xuống còn 21,25%. Tại ngày 30/06/2011, Công ty nắm 21,25% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.
- d. Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm đã chuyển thành công ty con là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm (xem thuyết minh I.3)
- e. Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An đã chuyển thành công ty con là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Vinpearl Hội An (xem thuyết minh I.3)
- f. Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng đã chuyển thành công ty con là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng (xem thuyết minh I.3)

- g. Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (“GCD”) được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103008366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 11 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với số vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty nắm giữ 50% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền kiểm soát. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan khác, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp v.v. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17 tháng 6 năm 2011, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 20% phần vốn sở hữu tương ứng 20.000.000 cổ phần cho Công ty cổ phần Vincom, sau khi chuyển nhượng Công ty còn nắm giữ 30% phần vốn chủ sở hữu tương ứng 30.000.000 cổ phần và chuyển Công ty con này thành Công ty liên kết.

- h. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 4102064444 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28 tháng 8 năm 2008. Hoạt động chính của công ty liên kết này là : kinh doanh bất động sản, cho thuê máy móc - thiết bị công trình, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, .... Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nhận chuyển nhượng quyền góp vốn từ thành viên khác và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305918940 vào ngày 06/04/2010. Tại ngày 30/06/2011, Công ty nắm 49% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này và chưa góp vốn.

**16. Đầu tư dài hạn khác**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
<b>Đầu tư dài hạn khác vào các bên có liên quan</b>	<b>1.326.400.000.000</b>	<b>1.909.400.000.000</b>
Ứng vốn đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia thực hiện dự án	1.226.400.000.000	1.809.400.000.000
Ứng vốn đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vinpearl Hội An thực hiện dự án	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>66.693.224.000</b>	<b>66.693.224.000</b>
Mua cổ phần của Công ty CP Du lịch Việt Nam tại Hà Nội - sở hữu 212.520 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng, chiếm 7,08% vốn điều lệ	7.693.224.000	7.693.224.000
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3.000.000.000	3.000.000.000
Mua cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên chiếm 10,566% vốn điều lệ của Công ty này	56.000.000.000	56.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.393.093.224.000</b>	<b>1.976.093.224.000</b>

**17. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	7.957.860.932	3.449.091.110
Chi phí chuẩn bị kinh doanh	66.644.318	3.708.208.924
Chi phí phát hành trái phiếu	16.215.164.379	28.138.928.559
Chi phí khác	3.879.317.547	4.915.186.132
<b>Cộng</b>	<b>28.118.987.176</b>	<b>40.211.414.725</b>

**18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Lỗi do đánh giá lại các tài khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ	315.983.819	481.128.525
Dự phòng trợ cấp thôi việc	115.030.463	131.530.065
<b>Cộng</b>	<b>431.014.282</b>	<b>612.658.590</b>

**19. Vay và nợ ngắn hạn**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>119.999.388.811</b>	<b>108.189.032.010</b>
Vay ngân hàng BIDV Khánh Hòa, thời hạn vay 5 tháng, lãi suất đang áp dụng từ 19%/năm đến 20%/năm	119.999.388.811	104.689.032.010
Vay Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Nha Trang, lãi suất 8,4%/năm		3.500.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>63.692.611.200</b>	<b>567.768.588.780</b>
<b>Cộng</b>	<b>183.692.000.011</b>	<b>675.957.620.790</b>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn phát sinh trong kỳ như sau :

	Tại 01/01/2011	Số tiền vay phát sinh tăng	Tăng giảm do đánh giá lại	Số tiền vay đã trả	Tại 30/09/2011
<b>Vay Ngắn hạn</b>	<b>108.189.032.010</b>	<b>281.849.253.036</b>		<b>270.038.896.235</b>	<b>119.999.388.811</b>
BIDV Khánh Hòa Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Nha Trang	104.689.032.010	281.849.253.036	-	266.538.896.235	119.999.388.811
Nợ dài hạn đến hạn trả	3.500.000.000	-	-	3.500.000.000	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>567.768.588.780</b>	<b>61.716.608.000</b>	<b>1.476.198.400</b>	<b>567.268.783.980</b>	<b>63.692.611.200</b>
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>67.768.588.780</b>	<b>61.716.608.000</b>	<b>1.476.198.400</b>	<b>67.268.783.980</b>	<b>63.692.611.200</b>
Trái phiếu đến hạn trả	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>675.957.620.790</b>	<b>343.565.861.036</b>	<b>1.476.198.400</b>	<b>837.307.680.215</b>	<b>183.692.000.011</b>

**20. Phải trả cho người bán**

	30/09/2011	01/01/2011
Phải trả về hoạt động đầu tư, mua sắm tài sản cố định	25.998.820.004	32.506.789.463
Phải trả về hoạt động kinh doanh	18.349.918.679	17659348786
<b>Cộng</b>	<b>44.348.738.683</b>	<b>50.166.138.249</b>

**21. Người mua trả tiền trước**

	30/09/2011	01/01/2011
Khách hàng trả trước về cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và dịch vụ khác ...	37036667981	34250386776
<b>Cộng</b>	<b>37.036.667.981</b>	<b>34.250.386.776</b>

**22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	30/09/2011	01/01/2011
Thuế tiêu thụ đặc biệt	811.109.763	15.224.580
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	274.188.504	-
Thuế Thu nhập cá nhân	460.971.564	400.791.411
Các loại thuế khác	19.870.916	18840458
<b>Cộng</b>	<b>1.566.140.747</b>	<b>434.856.449</b>

Tình hình thực hiện nghĩa vụ Thuế và các khoản nộp Ngân sách Nhà nước trong kỳ như sau :

	40544	Số phải nộp	Số đã nộp	30/09/2011
Thuế Giá trị gia tăng hàng nội địa	(2.854.381)	13.497.487.432	13.494.633.051	-
Thuế Giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	4.983.156.798	4.991.365.617	(8.208.819)
Thuế tiêu thụ đặc biệt	15.224.580	3.792.154.029	2.996.268.846	811.109.763
Thuế xuất, nhập khẩu	-	3.550.812.101	3.562.318.481	(11.506.380)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	(289.662.828)	32.357.891.230	31.794.039.898	274.188.504
Thuế Thu nhập cá nhân	400791411	4.544.642.126	4.484.461.973	460.971.564
Các loại thuế khác	18840458	1.082.560.582	1.095.032.059	6.368.981
<b>Cộng</b>	<b>142.339.240</b>	<b>63.808.704.298</b>	<b>62.418.119.925</b>	<b>1532923613</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế Giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế Giá trị gia tăng cho các dịch vụ chính là 10%

**Thuế tiêu thụ đặc biệt**

Thuế suất thuế tiêu thụ đặc biệt cho hoạt động kinh doanh massage, karaoke và vũ trường là 30%.

Thuế suất thuế tiêu thụ đặc biệt cho hoạt động kinh doanh Sân Golf là 20%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem thuyết minh III.17. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được trình bày tại thuyết minh V.9.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

Việc xác định thuế phải nộp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Số thuế phải nộp theo quyết toán thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của Cơ quan Thuế, do đó số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Thuế.

**23. Phải trả người lao động**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Tiền lương và khoản phải trả cho người lao động	10.865.862.614	14.109.488.783
<b>Cộng</b>	<b><u>10.865.862.614</u></b>	<b><u>14.109.488.783</u></b>

**24. Chi phí phải trả**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Chi phí lãi vay trái phiếu phải trả	272.295.890.462	262.052.054.839
Chi phí lãi vay Ngân hàng và các đối tượng khác phải trả	7.389.462.412	7.382.148.685
Trích trước các khoản chi phí khác	10.050.395.576	4.728.751.750
<b>Cộng</b>	<b><u>289.735.748.450</u></b>	<b><u>274.162.955.274</u></b>

**25. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	349.964.961	4.513.374
Công ty TNHH Sinh thái Nam Qua	3.750.000.000	3.750.000.000
Các khoản khác	1.792.659.269	1.418.437.266
<b>Cộng</b>	<b><u>5.892.624.230</u></b>	<b><u>5.172.950.640</u></b>

**26. Các khoản phải trả dài hạn khác**

	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng	1.698.641.019	869.660.414
<b>Cộng</b>	<b><u>1.698.641.019</u></b>	<b><u>869.660.414</u></b>

**27. Các khoản vay và nợ dài hạn**

	<u>Vay Lê Thị Lan</u>	<u>Vay BIDV Khánh Hòa</u>	<u>Phát hành trái phiếu</u>	<u>Cộng</u>
Tại 01/01/2011	32.000.000.000	416.140.919.748	3.500.000.000.000	3.948.140.919.748
Vay trong kỳ	-	-	-	-
Trả trong kỳ	-	11.360.837.050	-	11.360.837.050
Chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	-	61.716.608.000	-	61.716.608.000
Đánh giá lại	-	4.277.732.235	-	4.277.732.235
<b>Tại 30/09/2011</b>	<b><u>32.000.000.000</u></b>	<b><u>347.341.206.933</u></b>	<b><u>3.500.000.000.000</u></b>	<b><u>3.879.341.206.933</u></b>

**27.a. Vay Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Khánh Hòa (BIDV Khánh Hòa)**

Khoản vay Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Khánh Hòa (BIDV Khánh Hòa) bằng tiền Đồng Việt Nam và Đô - la Mỹ để đầu tư cho các dự án của Công ty, thời hạn vay từ 96 - 120 tháng, lãi suất thả nổi. Lãi suất hiện đang áp dụng như sau:

- Đối với các khoản vay bằng Việt Nam Đồng: bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả sau cộng phí cố định là 4,5%/năm và được điều chỉnh ba tháng một lần.
- Đối với các khoản vay bằng Đô-la Mỹ: bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả sau cộng phí cố định là 3,5%/năm và được điều chỉnh mỗi tháng một lần.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay dài hạn, khoản vay ngắn hạn (thuyết minh số IV.19) tại BIDV Khánh Hòa và toàn bộ Trái phiếu đợt 2 (xem bên dưới) bao gồm tài sản, quyền sử dụng đất và mặt nước, tài sản gắn liền với đất và Tuyến cáp ngầm 22 KV cấp điện cho đảo Hòn Tre.

**27.b. Trái phiếu**

Công ty đã phát hành ba đợt trái phiếu với số lượng 4.000 trái phiếu, mệnh giá 1 tỷ đồng/trái phiếu, với tổng giá trị đã phát hành là 4.000 tỷ đồng cho mục đích bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh và tài trợ cho việc đầu tư các dự án xây dựng do Công ty mẹ và các công ty con, công ty liên kết thực hiện. Chi tiết các đợt phát hành trái phiếu này như sau:

Đợt 1: phát hành vào ngày 6 tháng 5 năm 2008 bao gồm 500 trái phiếu là các trái phiếu thông thường không bảo đảm, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 3 năm và 500 trái phiếu, là các trái phiếu thông thường không bảo đảm, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 5 năm. Lãi trái phiếu được trả hàng năm vào ngày 6 tháng 5 hàng năm. Vào ngày 8 tháng 7 năm 2009, theo Nghị quyết Hội nghị người sở hữu trái phiếu, lãi suất của các trái phiếu phát hành trong đợt 1 được xác định như sau:

- 500 trái phiếu có kỳ hạn 3 năm có lãi suất năm đầu tiên là 15%/năm và lãi suất của các năm sau được xác định vào ngày làm việc thứ bảy trước ngày thanh toán lãi hàng năm và bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND trả sau kỳ hạn 12 tháng của 4 Sở giao dịch ngân hàng thương mại cộng (+) biên độ 4%/năm. Lãi suất năm thứ 2 là 11,7%/năm. Lãi suất năm thứ 3 là 15,4%/năm. Trái phiếu này đến hạn trả vào ngày 06/05/2011 và đã hoàn tất trả nợ cho Trái chủ.
- 500 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm có lãi suất năm đầu tiên là 16%/năm và lãi suất của các năm sau được xác định vào ngày làm việc thứ bảy trước ngày thanh toán lãi hàng năm và bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND trả sau kỳ hạn 12 tháng của 4 Sở giao dịch ngân hàng thương mại cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Lãi suất năm thứ 2 là 12,2%/năm Lãi suất năm thứ 3 là 15,9%/năm. Lãi suất năm thứ 4 là 18,375%/năm

Đợt 2: phát hành vào ngày 18 tháng 3 năm 2009 bao gồm 1.000 trái phiếu là các trái phiếu thông thường có bảo đảm, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 5 năm với lãi suất thả nổi. Lãi suất năm đầu tiên là 10,1%/năm. Lãi suất của các năm sau được xác định vào ngày làm việc thứ 7 trước ngày thanh toán lãi hàng năm và bằng lãi suất trái phiếu Chính phủ cùng kỳ hạn phát hành tại thời điểm gần ngày xác định lãi suất nhất cộng (+) 3,5%/năm hoặc bằng lãi suất tiết kiệm VND trả sau kỳ hạn 12 tháng bình quân của 4 Ngân hàng cộng (+) 2,5%/năm nhưng không vượt quá 1,5 lần lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố. Lãi trái phiếu được trả vào ngày 18 tháng 3 hàng năm. Tài sản bảo đảm của 1.000 trái phiếu này là toàn bộ tài sản của Công ty được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Khánh Hòa như trình bày tại thuyết minh IV.27.a. Lãi suất năm thứ 3 là 13,5%/năm

Đợt 3: phát hành vào ngày 12 tháng 10 năm 2009 bao gồm 1.000 trái phiếu là các trái phiếu thông thường có bảo đảm, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 3 năm và 1.000 trái phiếu là các trái phiếu thông thường có bảo đảm, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 5 năm. Lãi trái phiếu được trả định kỳ 6 tháng một lần vào ngày 12 tháng 4 và 12 tháng 10 hàng năm. Lãi suất của các trái phiếu phát hành trong đợt 3 được xác định như sau:

- 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 3 năm có lãi suất năm đầu tiên là 12%/năm và lãi suất của các năm sau được thả nổi và xác định 12 tháng một lần bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm bằng VND trả sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi suất năm thứ 2 là 14,2%/năm
- 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm có lãi suất năm đầu tiên là 12,5%/năm và lãi suất của các năm sau được thả nổi và xác định 12 tháng một lần bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm bằng VND trả sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất năm thứ 2 là 14,7%/năm

Mục đích phát hành trái phiếu đợt này là để đầu tư dự án bất động sản tại 74 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia làm chủ đầu tư. Quyền sử dụng đất và tài sản sẽ được hình thành trên đất của dự án này được sử dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Trái phiếu

#### 27.c. Vay của bà Lê Thị Lan

Khoản vay để đầu tư cho các hạng mục tại Quảng trường Vinpearl. Thời hạn vay là 2 năm và lãi suất là 2%/năm.

#### 28. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2011	01/01/2011
Thuế thu nhập hoãn lại của khoản lãi do đánh giá lại tài sản cố định để góp vốn	30.426.499.911	30.996.996.786
<b>Cộng</b>	<b>30.426.499.911</b>	<b>30.996.996.786</b>

#### 29. Vốn chủ sở hữu

##### 29.a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Tại 01/01/2010</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	-	-2.149.388.839	4.994.494.000	138.044.564.094	1.140.889.669.255
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	129.997.590.000	-	-	-	-129.997.590.000	-
Góp vốn trong năm 2010	669.059.620.000	-	-	-	-	669.059.620.000
Lợi nhuận sau thuế năm 2010	-	-	-	-	122.201.252.009	122.201.252.009
Trích quỹ theo Nghị quyết ĐHĐCD (*)	-	-	-	1.000.000.000	-1.000.000.000	-
Xóa số dư chênh lệch tỷ giá đầu năm	-	-	2.149.388.839	-	-	2.149.388.839
<b>Tại 31/12/2010</b>	<b>1.799.057.210.000</b>	-	-	5.994.494.000	129.248.226.103	1.934.299.930.103
<b>Tại 01/01/2011</b>	<b>1.799.057.210.000</b>	-	-	5.994.494.000	129.248.226.103	1.934.299.930.103
Tăng vốn trong kỳ	255.927.680.000	1.381.596.472.000	-	-	-	1.637.524.152.000
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	-	-	-	-	246.608.540.371	246.608.540.371
Trích quỹ theo Nghị quyết ĐHĐCD	-	-	-	5.000.000.000	-5.000.000.000	-
<b>Tại 30/09/2011</b>	<b>2.054.984.890.000</b>	<b>1.381.596.472.000</b>	-	10.994.494.000	370.856.766.474	3.818.432.622.474

(\*) ĐHĐCD : Đại Hội Đồng Cổ Đông

**29.b. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ**

Vào ngày 10 tháng 1 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thảo luận và biểu quyết thông qua phương án tái cấu trúc các khoản đầu tư vào các công ty liên kết, bao gồm Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm. Chi tiết kế hoạch tái cấu trúc như sau:

- Công ty sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng của tất cả các cổ đông hiện hữu của các công ty liên kết trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty sẽ sở hữu 100% vốn điều lệ tại các công ty này.
- Việc chuyển nhượng cổ phần này được thực hiện dưới hình thức hoán đổi cổ phiếu. Theo đó, Công ty phát hành thêm 25.592.780 cổ phần cho các cổ đông hiện hữu còn lại của các công ty này.

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông trên đây đã được niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>9 tháng đầu năm 2011</u>	<u>9 tháng đầu năm 2010</u>
Tổng doanh thu	770.995.439.380	560.972.575.068
Các khoản giảm trừ:	336.075.692	320.804.108
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	336.075.692	320.804.108
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>770.659.363.688</u></b>	<b><u>560.651.770.960</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	5.019.171.106	2.085.761.882
Dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	765.640.192.582	558.566.009.078

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>9 tháng đầu năm 2011</u>	<u>9 tháng đầu năm 2010</u>
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	794.648.488	926.218.809
Giá vốn dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	404.295.082.274	268.961.096.725
<b>Cộng</b>	<b><u>405.089.730.762</u></b>	<b><u>269.887.315.534</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>9 tháng đầu năm 2011</u>	<u>9 tháng đầu năm 2010</u>
Lãi cho vay	339.777.234.556	206.025.767.454
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.783.178.627	1.352.056.584
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.623.508.252	284.170.259
Lợi nhuận, cổ tức được chia	32.300.335.361	2.493.181.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu	100.000.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	52.551.776	109.181.639.885
<b>Cộng</b>	<b><u>476.536.808.572</u></b>	<b><u>319.336.815.182</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>9 tháng đầu năm 2011</u>	<u>9 tháng đầu năm 2010</u>
Chi phí lãi vay	463.180.225.152	266.168.121.261
Lỗ chênh lệch tỷ giá	19.306.267.230	6.458.265.833
Dự phòng đầu tư tài chính	(460.264.882)	8.629.201.109
Chi phí phát hành trái phiếu và chi phí khác	3.479.879.457	149.207.222.588
<b>Cộng</b>	<b><u>485.506.106.957</u></b>	<b><u>430.462.810.791</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>9 tháng đầu năm 2011</u>	<u>9 tháng đầu năm 2010</u>
Chi phí cho nhân viên	10.122.771.548	3.821.730.743
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	986.021.956	421.962.541
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.428.621	114.409.505
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.776.885.146	9.429.507.641
Chi phí khác bằng tiền	407.759.549	33.475.010.924
<b>Cộng</b>	<b><u>30.355.866.820</u></b>	<b><u>47.262.621.354</u></b>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	9 tháng đầu năm 2011	9 tháng đầu năm 2010
Chi phí cho nhân viên	22.287.800.966	8.790.701.865
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	1.641.420.013	863.432.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	768.909.729	1.047.712.021
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.011.728.198	3.362.068.829
Chi phí khác bằng tiền	10.442.597.764	19.152.003.658
<b>Cộng</b>	<b>47.152.456.670</b>	<b>33.215.919.003</b>
7. Thu nhập khác	9 tháng đầu năm 2011	9 tháng đầu năm 2010
Các khoản thu phạt khách hàng do vi phạm hợp đồng	333.199.967	-
Thu từ thanh lý tài sản cố định	695.672.590	-
Thu từ bán thanh lý vật liệu, phế liệu, công cụ, dụng cụ	2.154.058.857	976.006.899
Hoa hồng bán vé máy bay	19.649.000	-
Các khoản thu nhập khác	63.699.745	1.250.306.321
<b>Cộng</b>	<b>3.266.280.159</b>	<b>2.226.313.220</b>
8. Chi phí khác	9 tháng đầu năm 2011	9 tháng đầu năm 2010
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	628.176.191	4.331.887.922
Giá vốn vật liệu, phế liệu, công cụ, dụng cụ bán thanh lý	339.881.878	576.303.586
Giá vốn hoạt động bán vé máy bay	12.304.177	-
Các khoản chi phí khác	2.800.349.930	516.513.478
<b>Cộng</b>	<b>3.780.712.176</b>	<b>5.424.704.986</b>
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9 tháng đầu năm 2011	9 tháng đầu năm 2010
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>278.577.579.034</b>	<b>96.159.610.442</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>	<b>12.793.750.638</b>	<b>13.735.328.175</b>
Các khoản chi phí không được trừ	10.511.763.144	13.735.328.175
Các khoản thu nhập chịu thuế không tính vào kết quả kinh doanh	2.281.987.494	-
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	<b>(35.081.532.259)</b>	<b>(2.355.075.459)</b>
Thu nhập không chịu thuế	(32.300.335.361)	(2.495.181.000)
Hồi tố chi phí tài chính (xử lý chênh lệch tỷ giá theo CMKT 10)	(799.757.789)	1.951.306.091
Các khoản chi phí được trừ không tính vào kết quả kinh doanh	(1.981.439.109)	(1.811.200.550)
<b>Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp chưa trừ chuyển lỗ</b>	<b>256.289.797.413</b>	<b>107.539.863.158</b>
Lỗ các năm trước được chuyển		(11.914.768.485)
<b>Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>256.289.797.413</b>	<b>95.625.094.673</b>
Thuế Thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động sản xuất kinh doanh tính theo thuế suất phổ thông (25%)	64.072.449.353	23.906.273.668
Thuế Thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác mức thuế suất 25%	(23.785.918.593)	(14.343.764.201)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm trong kỳ tính thuế	(7.928.639.530)	(4.756.463.661)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ trước	-	533.406.715
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>32.357.891.230</b>	<b>5.339.452.521</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	<b>9 tháng đầu năm 2011</b>	<b>9 tháng đầu năm 2010</b>
Thuế thu nhập hoãn lại của khoản lỗ do đánh giá lại các tài khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ	165.144.706	132.384.200
Thuế thu nhập hoãn lại của khoản dự phòng trợ cấp thôi việc	16.499.602	48.735.855
Thuế thu nhập hoãn lại của khoản lãi do đánh giá lại tài sản cố định để góp vốn	(570.496.875)	-
<b>Cộng</b>	<b>-388.852.567</b>	<b>181.120.055</b>

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lãi sau thuế của cổ đông của Công ty cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho tác động của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Các thông tin phân ánh lãi và số liệu cổ phiếu được dùng để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<b>9 tháng đầu năm 2011</b>	<b>9 tháng đầu năm 2010</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông	246.608.540.371	90.440.955.118
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	246.608.540.371	90.440.955.118
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	198.467.517	124.273.291
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	198.467.517	124.273.291
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	1.243	728

**12. Ảnh hưởng của Thông tư 201/VAS10 đến báo cáo tài chính**

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.1.1, cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2011, Công ty đã thay đổi chính sách kế toán xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái từ việc áp dụng hướng dẫn của Thông tư 201 sang áp dụng các quy định của CMKTVN số 10 (VAS10).

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 – Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót, các số liệu so sánh tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2010 sẽ được trình bày lại như sau:

<b>Khoản mục</b>	<b>Số liệu báo cáo trước đây</b>	<b>Trình bày lại</b>	<b>Số liệu sau khi trình bày lại</b>
<b>Cho Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2010</b>			
Chi phí tài chính	430.264.728.043	430.462.810.791	430.462.810.791
Lợi nhuận trước thuế	96.159.610.442	95.961.527.694	95.961.527.694
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.339.452.521	5.339.452.521	5.339.452.521
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	181.120.055	181.120.055	181.120.055
Lợi nhuận sau thuế	90.639.037.866	90.440.955.118	90.440.955.118
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	729	696	696
<b>Tại ngày 31/12/2010</b>			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(799.757.789)	-	-
Thuế TNDN phải trả	(289.662.828)	(329.650.717)	(329.650.717)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối [Lỗ lũy kế]	130.047.983.892	129.288.213.992	129.288.213.992
Nếu Công ty tiếp tục áp dụng CMKTVN số 10 cho giai đoạn 9 tháng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ như sau:			
<b>Khoản mục</b>	<b>CMKTVN số 10</b>	<b>Thông tư 201</b>	<b>Chênh lệch</b>
<b>Bảng cân đối kế toán</b>			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(252.795.000)	252.795.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/Lỗ lũy kế	370.856.672.474	371.109.467.474	(252.795.000)
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh</b>			
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.623.508.252	1.623.508.252	
Lỗ chênh lệch tỷ giá	19.306.267.230	19.053.472.230	252.795.000
Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh	(17.682.758.978)	(17.429.963.978)	(252.795.000)
Lãi trên cổ phiếu			
- Lãi cơ bản	1.243	1.244	(1)



**VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Các khoản cam kết**

**a. Cam kết về góp vốn đầu tư**

Tên đơn vị nhận vốn đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận vốn đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		
		Số tiền	Cam kết nắm giữ	Cam kết chưa thực hiện tại ngày 30/09/2011
- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch Sinh Thái Nam Qua	110.000.000.000	88.000.000.000	80,0%	84.250.000.000
- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	1.145.454.000.000	801.817.800.000	70,0%	776.117.800.000
- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest	1.056.000.000.000	1.056.000.000.000	100,0%	971.467.579.950
- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long	300.000.000.000	147.000.000.000	49,0%	147.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.092.817.800.000</b>		<b>1.978.835.379.950</b>

**b. Cam kết bảo lãnh**

Theo các hợp đồng bảo lãnh cầm cố bằng tài sản được ký kết giữa Công ty, Công ty Cổ phần Vincom và Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An (trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An), Công ty đã bảo lãnh cho Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An vay số tiền 250.000.000.000 VND với lãi suất 15%/năm, thời hạn vay 06 tháng từ Công ty Cổ phần Vincom. Trong tháng 08 năm 2011, Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An đã trả hết nợ của Hợp đồng vay do đó Hợp đồng bảo lãnh này được thanh lý theo nội dung đã ký kết

**c. Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng cơ bản**

Tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2011, Công ty có các khoản cam kết khoảng 45 tỷ đồng Việt Nam chủ yếu liên quan đến các khoản phải thanh toán cho nhà thầu theo hợp đồng thiết kế và xây dựng các hạng mục của Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl giai đoạn 2, Khu Spa và Khu Biệt thự Quảng trường tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa và các hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản khác.

**2. Giao dịch với các bên liên quan**

**a. Những giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Số tiền
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (GDC)	Công ty con	- Lãi ứng vốn được hưởng	24.030.337.500
		- Thu lãi ứng vốn	29.000.000.000
		- Chi hộ chi phí thực hiện dự án	414.124.622
		- Thu lại tiền chi hộ chi phí thực hiện dự án	1.430.544.744
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang	Công ty con	- Giá trị dịch vụ cung cấp	10.279.717.844
		- Thu tiền cung cấp dịch vụ	14.161.064.996
		- Mua dịch vụ	759.036.350
		- Mua thanh lý tài sản, công cụ	42.107.717
		- Trả tiền mua dịch vụ	1.113.576.694
		- Trả nợ vay	3.500.000.000
		- Lãi vay phải trả	61.250.001
		- Trả lãi vay	111.066.569
		- Cổ tức được hưởng	2.097.961.801
		- Thu cổ tức	2.097.961.801
- Thu lại vốn đầu tư	1.600.000.000		
Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Công ty con	- Chi hộ chi phí thực hiện dự án	344.644.355
		- Thu lại chi phí chi hộ	1.155.922.488
Công ty TNHH Sinh thái Nam Qua	Công ty con	- Chi hộ chi phí mua dịch vụ	16.346.666

Những giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các bên liên quan trong kỳ (tiếp theo):

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>Số tiền</b>
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An	Công ty con	- Thu nợ ứng vốn đầu tư	7.000.000.000
		- Lãi ứng vốn được hưởng	41.936.833.200
		- Thu lãi ứng vốn	8.000.000.000
		- Nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông khác để sở hữu 100% vốn chủ sở hữu	210.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Công ty con	- Nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông khác để sở hữu 100% vốn chủ sở hữu	320.000.000.000
		- Thu lãi ứng vốn	22.860.000
		- Mua hàng hóa, dịch vụ	11.363.637
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con	- Nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông khác để sở hữu 100% vốn chủ sở hữu	172.800.000.000
		- Thu nợ vay	400.000.000
		- Cho vay	158.500.000.000
		- Lãi cho vay được hưởng	5.224.151.490
		- Thu lãi cho vay	79.668.380
		- Bán thanh lý tài sản, công cụ	1.243.985.631
		- Thu tiền Bán tài sản	1.263.342.276
		- Mua thanh lý tài sản, công cụ	50.200.000
		- Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	50.200.000
		- Chi hộ chi phí	80.164.000
Công ty Cổ phần Đông Phú Hưng - Bình Thuận	Công ty con	- Nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông khác để sở hữu 70% vốn chủ sở hữu	21.000.000.000
		- Cho vay	140.000.000.000
		- Lãi cho vay được hưởng	12.115.833.400
		- Thu nợ vay	11.000.000.000
		- Chuyển nhượng hết 70% cổ phần cho các cổ đông khác	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	Công ty liên kết	- Thu nợ ứng vốn đầu tư	583.000.000.000
		- Lãi ứng vốn được hưởng	210.081.808.300
		- Thu lãi ứng vốn	157.000.000.000
		- Bán tài sản thanh lý	236.946.600
		- Thu tiền Bán tài sản	236.946.600
Công ty Cổ phần Du Lịch Việt Nam tại TPHCM	Công ty liên kết	- Cổ tức năm 2010 được hưởng	29.906.016.646
		- Thu Cổ tức năm 2010	29.906.016.646
		- Giá trị dịch vụ cung cấp	6.582.329.542
		- Thu tiền cung cấp dịch vụ	5.650.678.356
		- Mua dịch vụ	916.357.569
		- Trả tiền mua dịch vụ	477.560.338
Công ty Cổ phần Du lịch Vitours	Công ty liên kết	- Giá trị dịch vụ cung cấp	445.524.137
		- Thu tiền cung cấp dịch vụ	418.599.589
		- Mua dịch vụ	13.092.024
		- Trả tiền mua dịch vụ	15.033.876
		- Thu Cổ tức năm 2010	508.680.000
Công ty Cổ phần Vincom	Cùng chủ sở hữu	- Mua dịch vụ và điện nước	1.158.485.022
		- Trả tiền mua hàng hóa và dịch vụ	1.102.101.356
		- Mua vật tư, thiết bị	318.252.342
		- Giá trị dịch vụ cung cấp	591.734.213
		- Thu tiền cung cấp dịch vụ	470.031.504
		- Chuyển nhượng 20% vốn chủ sở tại Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	300.000.000.000
		- Thu tiền chuyển nhượng vốn	300.000.000.000

Những giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các bên liên quan trong kỳ (tiếp theo):

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung giao dịch</u>	<u>Số tiền</u>
Công ty Cổ phần Vincom Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh	Cùng chủ sở hữu	- Giá trị hàng hóa, dịch vụ cung cấp - Thu tiền cung cấp dịch vụ - Mua vật tư, thiết bị - Trả tiền mua vật tư, thiết bị	319.062.969 181.575.900 5.175.920 5.175.920
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	- Thu nợ vay - Lãi cho vay được hưởng - Thu lãi cho vay	131.150.550.000 4.364.937.400 9.999.450.000
Công ty Cổ phần An Viên	Công ty của thành viên gia đình với cổ đông chính	- Giá trị dịch vụ cung cấp - Thu nợ cung cấp dịch vụ	2.323.159.397 643.467.012
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest	Công ty con	- Nhận chuyển nhượng góp vốn đề sở hữu 100% vốn chủ sở hữu - Chuyển góp vốn	8.000.000.000 76.532.420.050
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	Công ty con	- Chuyển góp vốn - Chi hộ	25.700.000.000 16.500.000

b. Tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2011, công nợ với các bên có liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung giao dịch</u>	<u>Số tiền</u>	
<b>Đầu tư Ngắn hạn và Đầu tư dài hạn</b>				2.086.065.337.816
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty con	- Ứng vốn đầu tư		191.582.804.933
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An	Công ty con	- Ứng vốn đầu tư		293.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con	- Cho vay		86.967.579.950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	Công ty liên kết	- Ứng vốn đầu tư		1.226.400.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	- Cho vay		7.150.000.000
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Vincom	Cùng chủ sở hữu	- Phải thu cung cấp dịch vụ		16.900.000
Công ty Cổ phần An Viên	Công ty của thành viên gia đình với cổ đông chính	- Phải thu cung cấp dịch vụ		1.952.922.460
Công ty Cổ phần Du Lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	- Phải thu cung cấp dịch vụ		29.040.694
<b>Các khoản phải thu khác</b>				
<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung giao dịch</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
<b>Phải thu khác từ các bên có liên quan</b>			<b>166.141.597.665</b>	<b>134.816.058.846</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty con	- Lãi ứng vốn đầu tư phải thu - Các khoản đã chi hộ	15.189.583.244 -	20.159.245.744 1.016.420.122
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An	Công ty con	- Lãi ứng vốn đầu tư phải thu	69.241.361.000	35.304.527.800
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con	- Lãi cho vay - Nợ khác	6.228.784.090 10.401.278.065	1.004.632.600 10.975.809.393
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Dịch vụ Vincharm	Công ty con	- Lãi ứng vốn đầu tư phải thu	-	22.860.000

**Các khoản phải thu khác (tiếp theo)**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>30/09/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Công ty TNHH Sinh Thái Nam Qua	Công ty con	- Chi phí chi hộ cho Dự án	201.346.666	185.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Công ty con	- Chi phí chi hộ cho Dự án	153.649.800	954.952.933
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	Công ty liên kết	- Lãi ứng vốn đầu tư phải thu	53.081.808.300	-
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	Công ty liên kết	- Phải thu Cổ tức được chia	-	508.680.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	- Lãi cho vay	11.643.786.500	7.278.849.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Cùng chủ sở hữu	- Lãi cho vay	-	57.405.081.154
			<b>4.124.027.954</b>	<b>4.008.087.470</b>
<b>Các khoản phải trả khác</b>				
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang	Công ty con	- Phải trả mua tài sản, công cụ	45.440.717	258.087.470
Công ty TNHH Sinh thái Nam Qua	Công ty con	- Nợ tiền thu hộ	3.750.000.000	3.750.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Dịch vụ Vincharm	Công ty con	- Lãi ứng vốn đầu tư phải thu	11.363.637	-
Công ty Cổ phần Vincom	Cùng chủ sở hữu	- Phải trả mua dịch vụ, thuê nhà	317.223.600	-

**b . Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt**

Giao dịch với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng về tiền lương, thưởng và phụ cấp như sau:

	<b>9 tháng đầu năm 2011</b>	<b>9 tháng đầu năm 2010</b>
- Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	1.834.973.547	1.585.858.099
<b>Cộng</b>	<b>1.834.973.547</b>	<b>1.585.858.099</b>

**3 . Chi phí đi vay**

	<b>9 tháng đầu năm 2011</b>	<b>9 tháng đầu năm 2010</b>
<b>Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ</b>	<b>505.546.298.276</b>	<b>439.032.478.222</b>
<i>Trong đó :</i>		
Chi phí đi vay được vốn hóa	42.366.073.124	35.805.503.621
Chi phí đi vay tính vào kết quả kinh doanh	463.180.225.152	403.226.974.601

**4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ngoài các sự kiện trên, Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày 30 tháng 09 năm 2011 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**5. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính**

**a. Giá trị hợp lý của các nhóm công cụ tài chính không được ghi nhận theo giá trị hợp lý nhưng có giá trị ghi sổ tương đương giá trị hợp lý.**

Bao gồm: Các khoản phải thu, phải trả khách hàng và các khoản phải thu, phải trả khác, các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn theo lãi suất thả nổi.

Giá trị ghi sổ của các tài sản và nợ tài chính này tương đương với giá trị hợp lý bởi vì các tài sản và nợ tài chính này hoặc là ngắn hạn, hoặc là các công cụ tài chính với lãi suất thả nổi và sẽ được xác định lại bằng cách sử dụng lãi suất thị trường vào, hoặc gần, ngày lập báo cáo, hoặc là các công cụ tài chính có lãi suất cố định gần bằng với lãi suất thị trường tại thời điểm lập báo cáo.

**b. Giá trị hợp lý của các nhóm công cụ tài chính không được ghi nhận theo giá trị hợp lý nhưng có giá trị ghi sổ tương đương giá trị hợp lý.**

Giá trị hợp lý của các nhóm công cụ tài chính không được ghi nhận theo giá trị hợp lý và có giá trị ghi sổ không tương đương giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ của các tài sản và nợ tài chính này tương đương với giá trị hợp lý bởi vì các tài sản và nợ tài chính này hoặc là ngắn hạn, hoặc là các công cụ tài chính với lãi suất thả nổi và sẽ được xác định lại bằng cách sử dụng lãi suất thị trường vào, hoặc gần, ngày lập báo cáo, hoặc là các công cụ tài chính có lãi suất cố định gần bằng với lãi suất thị trường tại thời điểm lập báo cáo.

Giá trị hợp lý của các nhóm công cụ tài chính không được ghi nhận theo giá trị hợp lý và có giá trị ghi sổ không tương đương giá trị hợp lý bao gồm:

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	30/09/2011		01/01/2011	
	Giá trị ghi sổ	Giá hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá hợp lý
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Hà Nội - sở hữu 212.520 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng, chiếm 7,08% vốn điều lệ	7.693.224.000	(*)	7.693.224.000	(*)
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3.000.000.000	(*)	3.000.000.000	(*)
Mua cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên chiếm 10,566% vốn điều lệ	56.000.000.000	(*)	56.000.000.000	(*)
<b>Cộng</b>	<b>66.693.224.000</b>		<b>66.693.224.000</b>	

(\*) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc (xem thuyết minh IV.16)

Thông tin giá trị hợp lý không được trình bày cho các khoản đầu tư dài hạn khác của Công ty mà được ghi nhận theo giá gốc vì giá trị hợp lý không thể xác định một cách đáng tin cậy. Đây là khoản đầu tư vào cổ phiếu của các công ty khác và giá trị hợp lý của các cổ phiếu này chưa thể xác định được một cách đáng tin cậy do chưa có một thị trường có tính thanh khoản cho các cổ phiếu này.

#### 6. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Công cụ tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm tiền mặt, các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết, đặt cọc cho mục đích đầu tư, các khoản cho cổ đông vay, các khoản vay ngân hàng và trái phiếu. Mục đích chính của những công cụ tài chính này là nhằm tăng nguồn tài chính phục vụ các dự án đầu tư. Công ty còn có nhiều tài sản tài chính khác như các khoản phải thu thương mại, tiền và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ các hoạt động kinh doanh.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là hỗ trợ tài chính cho hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro về tính thanh khoản. Ban Giám đốc Công ty đã xem xét và chấp thuận những chính sách nhằm phòng ngừa các rủi ro này.

Công ty gặp phải rủi ro trong quá trình kinh doanh thông thường theo những thay đổi của lãi suất thị trường, tỷ giá tiền tệ và giá hàng hóa. Công ty không nắm giữ hoặc phát hành công cụ tài chính phái sinh. Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty có hệ thống kiểm soát sự cân bằng giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

##### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền tương lai của một công cụ tài chính sẽ thay đổi theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường bao gồm ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về vốn. Các công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay từ ngân hàng và trái phiếu.

Các phân tích độ nhạy cảm như trình bày dưới đây liên quan đến tình hình hoạt động của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ tài chính và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 9 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

##### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Khả năng bị ảnh hưởng của Công ty bởi rủi ro thay đổi lãi suất liên quan chủ yếu đến các khoản vay với lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế, để dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại hối là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty) và các khoản vay của Công ty có gốc ngoại tệ.

Phần đáng kể các nghiệp vụ bán hàng từ các hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ khác có liên quan của Công ty được thực hiện bằng đồng USD với việc thu tiền có thể thực hiện hoặc bằng đồng USD hay đồng Việt Nam được qui đổi tương đương (sử dụng tỷ giá tại ngày thanh toán). Phần lớn các nghiệp vụ với một số nhà thầu nước ngoài nhất định cũng được thực hiện bằng đồng USD.

Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh để loại trừ các rủi ro về tiền tệ.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên đối tác sẽ không hoàn thành được nghĩa vụ theo một công cụ tài chính hay một hợp đồng, dẫn đến lỗ về mặt tài chính. Công ty chịu rủi ro này phát sinh từ các hoạt động kinh doanh, tài chính, bao gồm các khoản cho vay.

Rủi ro tín dụng liên quan đến các khoản cho các bên liên quan vay: Công ty kiểm soát rủi ro này khi Công ty thường nắm các tài sản thế chấp từ các bên đi vay.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng từ số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các thành phần trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 32.

**Các công cụ tài chính khác**

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 30 tháng 9 năm 2011.

Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm				
		< 60 ngày	61-90 ngày	91-120 ngày	> 120 ngày	
Tại 30/09/2011	20.371.890.858	14.684.181.159	1.886.415.257	2.712.872.728	389.705.178	698.716.536

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

Bắt kỳ thời điểm nào	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng đến			Trên 5 năm	Tổng cộng
		12 tháng	Từ 1 đến 5 năm			
<b>Tại 30/09/2011</b>						
Các khoản vay và nợ	3.300.480.000	68.007.590.359	3.738.914.290.427		257.670.404.517	4.067.892.765.303
Chi phí phải trả khác	4.487.790.383.037	183.692.000.011				4.671.482.383.048
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.487.790.383.037</b>	<b>186.992.480.011</b>	<b>68.007.590.359</b>	<b>3.738.914.290.427</b>	<b>257.670.404.517</b>	<b>8.739.375.148.351</b>
<b>Tại 31/12/2010</b>						
Các khoản vay và nợ	146.513.120.000	692.129.158.582	3.371.807.050.427		418.009.781.331	4.628.459.110.340
Phải trả khách hàng	50.166.138.249					50.166.138.249
Chi phí phải trả khác	278.523.525.076	19.282.439.423				297.805.964.499
<b>Tổng cộng</b>	<b>328.689.663.325</b>	<b>165.795.559.423</b>	<b>692.129.158.582</b>	<b>3.371.807.050.427</b>	<b>418.009.781.331</b>	<b>4.976.431.213.088</b>

**Quản lý nguồn vốn**

Công ty quản lý cơ cấu vốn và thực hiện điều chỉnh cho phù hợp với những thay đổi về điều kiện kinh tế theo từng thời kỳ. Để đảm bảo duy trì hoặc điều chỉnh cơ cấu vốn, Công ty có thể điều chỉnh việc thanh toán cổ tức cho cổ đông, hoàn trả vốn cho cổ đông hoặc phát hành cổ phiếu mới.

Công ty giám sát nguồn vốn thông qua tỷ số vốn vay, tỷ số này được tính bằng cách lấy nợ thuần chia cho tổng nguồn vốn cộng với nợ thuần. Trong nợ thuần, Công ty còn tính đến các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ phải trả và chi phí phải trả khác, trừ cho tiền và các khoản tương đương tiền và tiền gửi ngân hàng. Số liệu ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo như sau :

<b>Khoản mục</b>	<b>9 tháng đầu năm 2011</b>	<b>9 tháng đầu năm 2010</b>
Các khoản vay dài hạn và nợ dài hạn	3.914.627.265.203	3.983.498.486.336
Nợ ngắn hạn và chi phí phải trả khác	573.137.782.716	1.054.254.396.961
Trừ (-) : Tiền và các khoản tương đương tiền	21.776.883.573	20.138.928.986
<b>Nợ thuần</b>	<b>4.465.988.164.346</b>	<b>5.017.613.954.311</b>
Vốn chủ sở hữu	3.818.432.622.474	1.934.299.930.103
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>8.306.197.670.393</b>	<b>6.972.052.813.400</b>
Nguồn vốn và nợ thuần	12.772.185.834.739	11.989.666.767.711
<b>Tỷ số vốn vay</b>	<b>35%</b>	<b>42%</b>

**7. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

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

	<b>Giá trị ghi sổ</b>				<b>Giá trị hợp lý</b>	
	<b>Tại 30/09/2011</b>		<b>Tại 31/12/2010</b>		<b>Tại 30/09/2011</b>	<b>Tại 31/12/2010</b>
	<b>Nguyên giá</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Nguyên giá</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Nguyên giá</b>	<b>Nguyên giá</b>
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền gửi ngân hàng	5.600.000.000		4.563.671.250		5.600.000.000	4.563.671.250
Phải thu khách hàng	20.371.890.858		15.673.805.388	-22.312.869	20.371.890.858	15.651.492.519
Các khoản cho vay và phải thu từ các bên liên quan	1.971.241.982.548		3.059.498.863.779		1.971.241.982.548	3.059.498.863.779
Các tài sản tài chính ngắn hạn khác	793.525.894.555		306.290.062.059		793.525.894.555	306.290.062.059
Các tài sản tài chính dài hạn	7.007.999.500.097		5.630.242.469.770		7.007.999.500.097	5.630.242.469.770
Tiền và tương đương tiền	21776883573		20.138.928.986		21776883573	20138928986
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.820.516.151.631</b>		<b>9.036.407.801.232</b>	<b>-22.312.869</b>	<b>9.820.516.151.631</b>	<b>9.036.385.488.363</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.						
- Vay và nợ các bên có liên quan	4.064.731.847.963		4.624.968.200.952		4.064.731.847.963	4.624.968.200.952
- Phải trả người bán và các khoản phải trả	4.124.027.954		4.008.087.470		4.124.027.954	4.008.087.470
	355.702.532.336		347.972.102.748		355.702.532.336	347.972.102.748
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.424.558.408.253</b>		<b>4.976.948.391.170</b>		<b>4.424.558.408.253</b>	<b>4.976.948.391.170</b>

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

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích thuyết minh trên báo cáo tài chính:

+ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

+ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, khả năng trả nợ của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đánh giá rằng giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

+ Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định dựa trên giá công bố tại ngày lập báo cáo.

+ Các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp khác được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đánh giá rằng giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp tương đương với giá trị ghi sổ do các khoản mục này có mức lãi suất thả nổi tương đương với lãi suất thị trường.

## VII. GIẢI TRÌNH VỀ BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ GIỮA QUÝ III NĂM 2011 SO VỚI QUÝ III NĂM 2010

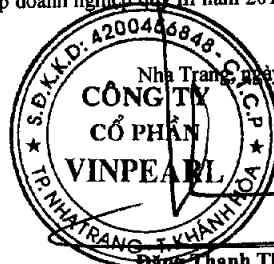
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 số tiền 30,75 tỷ đồng, do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu thuần quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 là 74,68 tỷ (tương đương 34%): Do năm 2011 tình hình khủng hoảng kinh tế đã cải thiện rất nhiều nên lượng khách du lịch tăng lên đáng kể. Hơn nữa, Công ty có chính sách bán hàng hợp lý và đã xây dựng được thương hiệu tốt nên thu hút được khách đến tham quan, vui chơi, nghỉ dưỡng. Trong kỳ Công ty cũng chính thức đưa vào kinh doanh hai cơ sở mới là Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang và Cầu lạc bộ Golf Vinpearl Nha Trang nên tăng được Doanh thu. Mặt khác, Công ty cũng đã có chính sách tăng giá bán các dịch vụ hợp lý. Những yếu tố này đã làm cho doanh thu Quý III năm 2011 tăng trưởng hơn so với doanh thu Quý III năm 2010.
- Chi phí hoạt động kinh doanh quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 là 46,95 tỷ đồng (tương đương 32%): Do kể từ đầu năm 2011, tất cả hàng hóa dịch vụ đầu vào đều đồng loạt tăng giá và Công ty cũng đã thực hiện chính sách tăng lương cho cán bộ nhân viên. Tương ứng như trên, trong kỳ Công ty đã đưa hai cơ sở mới vào hoạt động, do hai cơ sở mới này chỉ ở giai đoạn hoạt động ban đầu nên chi phí hoạt động tăng cao mức tăng trưởng doanh thu. Hơn nữa, một phần chi phí tăng tương ứng với mức tăng trưởng của doanh thu.
- Doanh thu hoạt động tài chính quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 là 41,47 tỷ đồng (tương đương với 38%): Trong đó, tăng từ lãi chênh lệch tỷ giá, lãi tiền gửi ngân hàng và cổ tức được nhận là hơn 28 tỷ và lãi cho vay tăng hơn 13 tỷ. Do lãi suất huy động vốn đầu vào trên thị trường tăng rất cao nên Công ty đã điều chỉnh tăng lãi suất cho vay và ứng vốn đầu tư tương ứng với mức tăng của lãi suất huy động vốn đầu vào. Ngoài ra, Công ty còn sử dụng một phần vốn từ đợt phát hành trái phiếu 8/2010 chưa sử dụng cho dự án để cho vay ngắn hạn. Từ các nguyên nhân này đã làm cho lãi cho vay và doanh thu tài chính tăng lên.
- Chi phí tài chính quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 là hơn 39,31 tỷ đồng (tương đương với 29%), trong đó: chủ yếu là do chi phí lãi vay và lãi trái phiếu tăng (riêng lãi trái phiếu đã tăng hơn 22 tỷ). Như đã trình bày ở trên, nguyên nhân tăng của các khoản phí trên là do: lãi suất tiền vay trên thị trường quý 3/2011 tăng cao so với lãi suất vay của quý 3/2010 nên chi phí lãi vay của quý 3/2011 tăng cao so với quý 1/2010, tỷ giá mua bán USD quý 3/2011 tăng rất cao so với tỷ giá mua bán USD quý 3/2010 nên đã ảnh hưởng đến các khoản vay đầu tư bằng USD của Công ty và làm cho lỗ chênh lệch tỷ giá quý 3/2011 tăng rất cao so với quý 3/2010.

Tổng hợp các nguyên nhân trên đây, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 số tiền 30,75 tỷ đồng.



Trần Khánh Vân  
Kế toán trưởng



Nha Trang, ngày 24 tháng 10 năm 2011

Đặng Thanh Thủy  
Tổng Giám đốc