

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	
Báo cáo của Hội đồng quản trị	1 - 3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2011	4 - 7
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	9 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	12 - 48

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty”) trình bày Báo cáo này và các Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III của năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”).

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 đăng ký thay đổi lần thứ 11. Vào ngày 28 tháng 6 năm 2010, 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 14. Sau đó, vào ngày 16 tháng 8 năm 2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên 1.799.057.210.000 VNĐ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty tăng vốn điều lệ lên 2.054.984.890.000 đồng VNĐ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp.

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 hoạt động đầu tư tài chính.

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

Trong kỳ, Công ty có các công ty con và công ty liên kết sau:

	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con		
1 Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (d)	50,00%	51,00%
2 Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Nha Trang (a)	80,00%	80,00%
3 Công ty Trách nhiệm hữu hạn 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 Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	100,00%	100,00%
6 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Vinpearl Hội An	100,00%	100,00%
7 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm	100,00%	100,00%
8 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	70,00%	70,00%
9 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest	100,00%	100,00%
Công ty liên kết		
1 Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	29,13%	29,13%
2 Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam 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 Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long	49,00%	49,00%
5 Công ty Cổ phần Viettronics Đồng 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 con là Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.
- (c) Các công ty này đã chuyển thành công ty con.
- (d) Công ty này 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 V.13 của Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỐ TỨC

	<u>Quý III của năm 2011</u>	<u>Quý III của năm 2010</u>
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế trong kỳ	63.266.975.678	46.290.680.477
Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ	415.371.212.269	120.851.738.904

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 thực hiện 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.

Trong kỳ, Công ty chính thức đưa các hạng mục đầu tư mới vào hoạt động là : Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang, Khách sạn Vinpearl Luxury Đà Nẵng và Câu lạc bộ Golf Vinpearl Nha Trang.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 16/11/2007 và tái bổ nhiệm ngày 02/04/2011
Ông Phạm Nhật Vương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/07/2006, tái bổ nhiệm ngày 02/04/2011 và miễn nhiệm ngày 28 tháng 10 năm 2011
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16/11/2007 và tái bổ nhiệm ngày 02/04/2011
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/06/2008 và tái bổ nhiệm ngày 02/04/2011
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/09/2008 và tái bổ nhiệm ngày 02/04/2011

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

Thọ 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.

Thọ Nghị quyết số 20/2011/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 10 năm 2011, Hội đồng quản trị đã quyết định tăng vốn điều lệ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng (Công ty con) từ 288 tỷ đồng lên 388 tỷ đồng. Ngày 27 tháng 10 năm 2011, công ty con này đã tăng vốn điều lệ lên mức 388 tỷ đồng theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 5 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp trong đó Tập đoàn vẫn nắm giữ 100% vốn điều lệ.

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 9 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 HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những Chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nha Trang, ngày 8 tháng 11 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.576.521.320.383	1.715.237.219.976
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V. 1	34.028.627.308	23.618.277.299
1. Tiền	111		28.428.627.308	17.054.606.049
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.600.000.000	6.563.671.250
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.607.277.649.333	1.168.080.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V. 2	1.607.277.649.333	1.168.080.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		374.222.664.746	452.088.730.198
1. Phải thu khách hàng	131	V. 3	22.796.916.617	13.140.814.248
2. Trả trước cho người bán	132	V. 4	142.439.968.646	75.769.004.791
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V. 5	208.985.779.483	363.201.224.028
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	(22.312.869)
IV. Hàng tồn kho	140		446.818.124.607	16.517.069.989
1. Hàng tồn kho	141	V. 6	446.818.124.607	16.517.069.989
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		114.174.254.389	54.933.142.490
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V. 7	50.203.574.724	33.038.583.853
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.187.433.588	8.732.312.861
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.321.574.332	661.082.222
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V. 8	14.461.671.745	12.501.163.554

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9	Ngày 31 tháng 12
			<u>năm 2011</u>	<u>năm 2010</u> (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.903.580.674.476	6.050.418.370.890
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.549.484.780.418	2.865.405.067.519
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V. 9	2.357.582.923.900	1.183.223.208.000
<i>Nguyên giá</i>	222		2.726.969.194.093	1.462.391.123.246
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(369.386.270.193)	(279.167.915.246)
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	V. 10	375.097.622.273	297.420.588.394
<i>Nguyên giá</i>	228		388.769.198.424	306.580.865.041
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(13.671.576.151)	(9.160.276.647)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V. 11	816.804.234.245	1.384.761.271.125
III. Bất động sản đầu tư	240	V. 12	19.509.897.838	20.112.447.361
<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)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.647.549.652.854	3.092.175.342.524
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V. 13	1.139.440.211.411	1.116.065.901.081
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V. 14	1.508.109.441.443	1.976.109.441.443
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		106.095.359.018	72.725.513.486
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V. 15	74.529.840.530	40.248.121.256
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V. 16	31.565.518.488	32.477.392.230
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
VI. Lợi thế thương mại	269	V. 17	580.940.984.348	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		<u>9.480.101.994.859</u>	<u>7.765.655.590.866</u>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9	Ngày 31 tháng 12
			<u>năm 2011</u>	<u>năm 2010</u> (Trình bày lại)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.377.749.078.911	5.274.137.272.837
I. Nợ ngắn hạn	310		733.509.460.863	1.286.498.749.924
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V. 18	183.692.000.011	872.457.620.790
2. Phải trả người bán	312	V. 19	95.289.731.282	50.022.050.308
3. Người mua trả tiền trước	313	V. 20	42.320.894.367	34.805.201.060
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V. 21	2.385.706.638	8.881.414.399
5. Phải trả người lao động	315	V. 22	14.540.506.377	14.159.400.696
6. Chi phí phải trả	316	V. 23	282.416.464.237	296.659.733.252
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V. 24	112.864.157.951	9.513.329.419
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4.644.239.618.048	3.987.638.522.913
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V. 25	6.473.217.422	869.660.414
4. Vay và nợ dài hạn	334	V. 26	4.419.256.370.222	3.948.140.919.748
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V. 27	215.349.113.064	35.137.033.363
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. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.054.722.840.849	1.955.833.670.233
I. Vốn chủ sở hữu	410		4.054.722.840.849	1.955.833.670.233
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V. 28	2.054.984.890.000	1.799.057.210.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V. 28	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		195.749.230.222	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	V. 28	(3.973.457.642)	(1.406.437.644)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V. 28	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	V. 28	415.371.212.269	152.188.403.877
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	V. 29	47.630.075.099	535.684.647.796
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		<u>9.480.101.994.859</u>	<u>7.765.655.590.866</u>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Thuyết	Ngày 30 tháng 9	Ngày 31 tháng 12
	minh	<u>năm 2011</u>	<u>năm 2010</u> (Trình bày lại)
1. Ngoại tệ các loại:			
- Đô la Mỹ (USD)		79.160	68.741



Trần Khánh Vân
Kế toán trưởng

Nha Trang, ngày 8 tháng 11 năm 2011




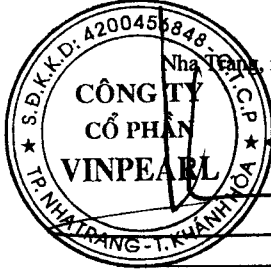
Đặng Thanh Thủy
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Đơn vị: đồng Việt Nam

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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 1	320.543.700.838	222.801.282.598	798.787.719.661	561.960.353.743
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 1	110.965.554	84.435.885	497.390.901	320.804.108
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI. 1	320.432.735.284	222.716.846.713	798.290.328.760	561.639.549.635
4. Giá vốn hàng bán	11	VI. 2	192.548.505.022	100.108.487.833	440.620.157.408	269.980.689.583
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		127.884.230.262	122.608.358.880	357.670.171.352	291.658.860.052
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI. 3	148.763.112.426	116.741.633.654	508.157.007.115	329.160.060.397
7. Chi phí tài chính	22	VI. 4	188.832.598.741	144.024.713.374	494.054.596.867	427.679.788.775
Trong đó: chi phí lãi vay	23		183.772.461.633	134.811.839.366	467.038.318.645	402.895.491.814
8. Chi phí bán hàng	24	VI. 5	15.025.295.834	31.037.661.277	34.910.291.726	44.894.668.762
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI. 6	52.188.959.119	21.504.786.106	107.236.693.303	42.661.204.279
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.600.488.994	42.782.831.777	229.625.596.571	105.583.258.633
11. Thu nhập khác	31	VI. 7	918.547.139	794.116.617	2.514.088.792	2.226.313.220
12. Chi phí khác	32	VI. 8	2.200.650.555	530.074.535	13.756.067.292	5.443.262.541
13. Lợi nhuận khác	40		(1.282.103.416)	264.042.082	(11.241.978.500)	(3.216.949.321)
14. Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		44.008.911.574	5.938.863.272	90.410.343.204	(7.797.409.574)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		63.327.297.152	48.985.737.131	308.793.961.275	94.568.899.738
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI. 9	160.130.338	2.602.625.437	34.702.746.139	6.025.945.319
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI. 10	(593.344)	77.829.737	(612.034.621)	(157.955.442)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		63.167.760.158	46.305.281.957	274.703.249.757	88.700.909.861
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61	VI. 11	(99.215.520)	14.601.480	2.866.104.862	921.166.514
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		63.266.975.678	46.290.680.477	271.837.144.895	87.779.743.347
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI. 12				
Lãi cơ bản	a		308	340	1.370	706
Lãi suy giảm	b		308	252	1.370	511


Trần Khánh Vân
Kế toán trưởng

Nha Trang, ngày 8 tháng 11 năm 2011

Đặng Thanh Thuý
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Theo phương pháp gián tiếp

Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2011

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2011	Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2010
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		308.793.961.275	94.568.899.738
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại	02		128.928.816.287	53.089.627.133
- Các khoản dự phòng	03		-	(229.881.999)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(2.567.019.998)	3.758.262.179
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(101.145.456.048)	(1.470.043.101)
- Lợi nhuận từ công ty liên kết	05		(90.410.343.204)	7.797.409.574
- Thu nhập từ tiền lãi và cổ tức		VI.3	(400.758.631.070)	(322.201.503.341)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	467.038.318.645	402.895.491.814
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		309.879.645.887	238.208.261.997
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		73.569.760.574	(13.524.680.832)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(425.761.556.144)	(4.735.736.960)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		525.631.821.293	(5.363.700.171)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(51.446.710.143)	16.894.195.448
- Tiền lãi vay đã trả	13		(544.697.338.807)	(376.770.883.072)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(42.747.603.746)	(2.557.283.333)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	15		(42.076.121.028)	(7.957.640.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(197.648.102.114)	(155.807.466.923)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(713.327.353.607)	(314.310.750.662)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(622.050.000.000)	(481.504.680.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.218.677.469.605	937.477.094.319
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(666.425.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		307.600.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		384.966.809.689	348.292.196.776
8. Tiền thu từ mua công ty con	28		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		575.866.925.687	(176.471.139.567)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2011	Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2010
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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		-	(68.218.454.775)
3. Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số	32		1.273.426.314	248.000.000.000
4. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		621.583.817.137	230.440.976.463
5. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(990.665.717.015)	(698.604.047.900)
6. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
7. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(367.808.473.564)	380.678.093.788
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		10.410.350.009	48.399.487.298
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	23.618.277.299	10.335.669.707
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	34.028.627.308	58.735.157.005

Nha Trang, ngày 8 tháng 11 năm 2011



Trần Khánh Vân
Kế toán trưởng



Đặng Thanh Thủy
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2011

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty Cổ phần Vinpearl bao gồm: Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vinpearl và các công ty con (gọi chung là Tập đoàn).

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

1. Giấy phép hoạt động

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trước đây là Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Vào ngày 26 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần với 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. Sau đó, vào ngày 16 tháng 8 năm 2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên 1.799.057.210.000 VNĐ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty tăng vốn điều lệ lên 2.054.984.890.000 VNĐ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp.

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.

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 của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 16/11/2007 và tái bổ nhiệm ngày 02/04/2011 Bổ nhiệm ngày 26/07/2006, tái bổ nhiệm ngày 02/04/2011 và miễn nhiệm ngày 28 tháng 10 năm 2011
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16/11/2007 và tái bổ nhiệm ngày 02/04/2011
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/06/2008 và tái bổ nhiệm ngày 02/04/2011
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/09/2008 và tái bổ nhiệm ngày 02/04/2011
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên	

3. Danh sách các Công ty con

Trong kỳ và tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty có các công ty con như 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 V.13.i)

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Nha Trang

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Nha Trang được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000385 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 12 tháng 6 năm 2008, với tổng số vốn điều lệ là 10 tỷ VNĐ. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2009, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4200764747. 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 30 tháng 9 năm 2011, Công ty nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty này đang trong quá trình thực hiện các thủ tục giải thể theo Công văn gửi Cơ quan Thuế số 09/2011/TB-VIETNAMTOURISMNHATRANGJSC ngày 25 tháng 5 năm 2011.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch Sinh thái Nam Qua

Công ty TNHH 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 ngày 28 tháng 12 năm 2008, với tổng số 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 9 năm 2011, Công ty nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

3. Danh sách các Công ty con (tiếp theo)

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 kinh doanh số 4201203790 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28 tháng 7 năm 2010, với tổng số vốn điều lệ là 60 tỷ VNĐ, trong đó Công ty là một cổ đông sáng lập nắm 15% vốn chủ sở hữu. Vào ngày 19 tháng 10 năm 2010, công ty này đã tăng vốn điều lệ lên 167,4 tỷ VNĐ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ngày 20 tháng 8 năm 2010, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 83,64% thông qua việc sử dụng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại số 7 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang để góp vốn, và qua đó, Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn, nhà hàng. Trụ sở chính của công ty này đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt nam. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty nắm 83,64% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận

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 tháng 3 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 16 tháng 3 năm 2011. 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 Thắng Hải, xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Ngày 16 tháng 3 năm 2011, Công ty hoàn tất giao dịch mua lại 70% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác và trở thành cổ đông sáng lập và sở hữu 70% vốn chủ sở hữu của công ty này kể từ ngày 16 tháng 3 năm 2011. Sau đó, vào ngày 6 tháng 6 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 này Công ty không còn nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An ("Vinpearl Hội An"), trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay sửa đổi lần 2 ngày 17 tháng 8 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ VNĐ. Vào ngày 9 tháng 2 năm 2009, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4000488553. 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.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 70% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác. Việc mua lại được thực hiện thông qua việc Công ty phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông còn lại của Vinpearl Hội An, như đã được phê duyệt theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 10 tháng 1 năm 2011.

Vào ngày 24 tháng 3 năm 2011, công ty này đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp.

Trụ sở chính của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng ("Vinpearl Đà Nẵng"), trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0401323008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009 và các đăng ký sửa đổi, lần gần nhất là lần thứ 6 ngày 30 tháng 9 năm 2010. 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 và kinh doanh siêu thị.

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 60% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác. Việc mua lại được thực hiện thông qua việc Công ty phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông còn lại của Vinpearl Đà Nẵng, như đã được phê duyệt theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 10 tháng 1 năm 2011.

Vào ngày 24 tháng 3 năm 2011, công ty này đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 4 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Trụ sở chính của công ty này đặt tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm ("Vincharm"), trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vào ngày 17 tháng 3 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc mua lại toàn bộ 80% vốn chủ sở hữu của công ty này từ các cổ đông khác. Việc mua lại được thực hiện thông qua việc Công ty phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông còn lại của Vincharm, như đã được phê duyệt theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 10 tháng 1 năm 2011.

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2011, công ty này đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 22 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Địa chỉ đăng ký kinh doanh của công ty đặt tại 191 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

3. Danh sách các Công ty con (tiếp theo)

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

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View được thành lập và hoạt động 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 Trách nhiệm hữu hạn 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. Tính đến 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đã góp 25,7 tỷ vốn điều lệ.

Ngày 9 tháng 8 năm 2011, công ty con này đã tăng vốn điều lệ lên mức 1.145.454 triệu đồng theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp trong đó Công ty vẫn góp 70% vốn điều lệ.

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 5 năm 2008. Công ty cũng đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư bán sửa đổi lần ba đề ngày 31 tháng 5 năm 2011, theo đó số vốn điều lệ của công ty là 1.056 tỷ VNĐ (tương đương 66 triệu đô la Mỹ), và nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Vinpearl. 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.

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 Thành phố Hồ Chí Minh	25,28
3 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	21,15
4 Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa (*)	24,30
5 Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	49,00
6 Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng (**)	40,00
7 Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An (**)	30,00
8 Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm (**)	20,00
9 Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (***)	30,00

(*) Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh (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 GCD nên tỷ lệ lợi ích gián tiếp của công ty mẹ sau khi thực hiện chuyển nhượng này đối với công ty này chỉ còn là 7,29%. Tại ngày 17 tháng 06 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 - xem thêm Thuyết minh phần I mục 3 và phần V mục 13.

(***) 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 V.13.

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 tháng 3 năm 2011.

b. Ngày 28 tháng 5 năm 2011, Công ty chính thức đưa các hạng mục đầu tư mới vào hoạt động là : Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang, Câu lạc bộ Golf Vinpearl Nha Trang và Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang.

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) 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 hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính 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. Tập đoàn đã 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 Tập đoàn là nhật ký chung

3. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2011.

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

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán. Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau :

1.1 Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam.

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính (“Thông tư 210”) có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ như được trình bày trong Thuyết minh phần VI mục 13.

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

1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán (tiếp theo)

1.2 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011, Tập đoàn 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 trước để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá như sau:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo VAS 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
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 chín 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 VI.13.

2. Các đánh giá, ước tính và giả định của Ban Giám đốc

Đánh giá giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của các công ty liên kết:

Việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải đưa ra các đánh giá, ước tính và các giả định và các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến các số liệu về doanh thu, chi phí, tài sản, nợ phải trả cũng như các thuyết minh về nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính, trong đó có đánh giá và ước tính về giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của các công ty liên kết trong các giao dịch mua cổ phần của các công ty này. Việc đưa ra các đánh giá và ước tính về giá trị hợp lý của các khoản mục này chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố như thông tin sẵn có trên thị trường về giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả tương tự, hay các thông tin sẵn có về các khoản mục này cho mục đích xác định giá trị hợp lý thông qua việc áp dụng các mô hình định giá. Tuy nhiên, tính không chắc chắn của các ước tính và các giả định này có thể dẫn đến việc phát sinh các điều chỉnh (có thể trọng yếu) ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trong tương lai.

3. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

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

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

5. 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 Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

8. Khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Quyết định số 203/2009/QĐ-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

- Quyền sử dụng đất	45-48	năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	30-40	năm
- Các công trình kiến trúc khác	10-20	năm
- Máy móc và thiết bị	08-15	năm
- Phương tiện vận tải	06-12	năm
- Thiết bị truyền dẫn	25	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	04-08	năm
- Phần mềm máy tính	04-08	năm
- Tài sản cố định khác	08-15	năm

9. 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 Tập đoàn 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.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Quyết định số 203/2009/QĐ-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

- Quyền sử dụng đất	45-48	năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	30-40	năm
- Máy móc và thiết bị	08-15	năm
- Tài sản cố định khác	08-15	năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 kỳ.

III. CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

9. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

10. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phân lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

11. 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 Công ty.

Các chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ ngoại trừ chi phí đi vay của các khoản 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.

12. 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 hợp nhất.

13. 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 hợp nhất 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 hợp nhất:

- 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.

14. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua. Cụ thể hơn, Tập đoàn sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua, đặc biệt là các dịch vụ phụ trợ do công ty con cung cấp (như bảo dưỡng, vệ sinh, an ninh, kế toán, dịch vụ khách sạn, v.v.). Mức độ quan trọng của các quy trình được đánh giá theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 5 về các dịch vụ phụ trợ gắn liền với bất động sản.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

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

15. Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

16. 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.

17. Các khoản phải trả và chi trích trước

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

18. 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.

19. Các khoản dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ dẫn đến nhiều khả năng là cần chuyển giao các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ đó. Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ. Tỷ lệ chiết khấu được sử dụng là tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh rõ những ước tính trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

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

20. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Cho giai đoạn chín 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").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán kỳ, các khoản mục 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 và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trừ trường hợp các khoản chênh lệch này được vốn hóa như được trình bày trong đoạn dưới đây.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế ở tài khoản vốn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng, toàn bộ chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm đầu tư xây dựng và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ vào ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh được kết chuyển sang tài khoản chi phí trả trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ để phân bổ vào thu nhập hoặc chi phí hoạt động tài chính của các kỳ hoạt động kinh doanh tiếp theo với thời gian là 5 năm.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN số 10 khác biệt so với quy định trong Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như

	Xử lý kế toán theo VAS 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
Nghiệp vụ		
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.

Tập đoàn đã áp dụng hồi tố CMKTVN 10 trong năm 2010 và ảnh hưởng của việc áp dụng hồi tố này là như sau:

- + Khoản mục lợi nhuận chưa phân phối và chênh lệch tỷ giá hối đoái trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 sẽ tăng lên và giảm đi tương ứng là 2.149.388.839 đồng Việt Nam;
- + Khoản mục lợi nhuận chưa phân phối và chênh lệch tỷ giá hối đoái trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 sẽ tăng lên và giảm đi tương ứng là 799.757.789 đồng Việt Nam;
- + Chi phí tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010 giảm đi với số tiền là 198.082.748 đồng Việt Nam.

Nếu Công ty áp dụng tiếp tục áp dụng Thông tư 201 cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011, ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ hiện hành được trình bày ở Thuyết minh phần VI.13.

21. 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.

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

22. Nguyên tắc 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 thẻ 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.

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Vinpearl 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 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 trong năm 2010.

Các Công ty con trong Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế.

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 hợp nhất.

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

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

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

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

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

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

24. 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.

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

25. Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – ghi nhận ban đầu và trình bày

25.1 Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

25.2 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.

25.3 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.

25.4 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 trong 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.

25.5 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.

26. 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. HỢP NHẤT KINH DOANH

1. Mua Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An ("Vinpearl Hội An")

Ngày 17 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn 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 Trách nhiệm hữu hạn 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.

Việc mua lại cổ phần này được thực hiện dưới hình thức hoán đổi cổ phiếu. Theo đó, công ty mẹ phát hành 8.108.107 cổ phần cho các cổ đông hiện hữu còn lại của công ty này. Giá trị của số cổ phần này tính theo thị giá là 518.918.912.000 đồng. Lợi thế thương mại tại ngày mua công ty con này được Tập đoàn xác định tại thuyết minh IV.6.

2. Mua Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng ("Vinpearl Đà Nẵng")

Ngày 17 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn 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 Trách nhiệm hữu hạn 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.

Việc mua lại cổ phần này được thực hiện dưới hình thức hoán đổi cổ phiếu. Theo đó, công ty mẹ phát hành 8.470.587 cổ phần cho các cổ đông hiện hữu còn lại của công ty này. Giá trị của số cổ phần này tính theo thị giá là 542.117.632.000 đồng. Lợi thế thương mại tại ngày mua công ty con này được Tập đoàn xác định tại thuyết minh IV.6.

3. Mua Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm ("Vincharm")

Ngày 17 tháng 3 năm 2011, Tập đoàn 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 Trách nhiệm hữu hạn 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.

Việc mua lại cổ phần này được thực hiện dưới hình thức hoán đổi cổ phiếu. Theo đó, công ty mẹ phát hành 9.014.074 cổ phần cho các cổ đông hiện hữu còn lại của các công ty này. Giá trị của số cổ phần này tính theo thị giá là 576.901.376.000 đồng. Lợi thế thương mại tại ngày mua công ty con này được Tập đoàn xác định tại thuyết minh IV.6.

4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View ("Tây Hồ View")

Công ty Trách nhiệm hữu hạn 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 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 thay đổi lần 1 ngày 09 tháng 8 năm 2011 là 1.145.454.000.000 đồng Việt Nam, trong đó Công ty góp 70% vốn điều lệ. Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh khách sạn, nhà hàng; kinh doanh bất động sản.... Trụ sở chính của Công ty Trách nhiệm hữu hạn 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. Tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đã góp 25,7 tỷ vốn điều lệ.

5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest ("FPI")

Ngày 31 tháng 05 năm 2011, Công ty hoàn tất giao dịch mua lại toàn bộ vốn góp, quyền góp vốn để trở thành Nhà đầu tư Dự án Future Property Invest và nắm giữ 100% vốn điều lệ. 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 Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest 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.

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh này được thanh toán bằng tiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

IV. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**6. Xác định lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh tại ngày mua các công ty con**

Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh tại ngày mua các công ty con được Tập đoàn xác định như sau:

	<u>Vinpearl Hội An</u>	<u>Vinpearl Đà Nẵng</u>	<u>Vincharm</u>	<u>Tổng cộng</u>	
Tài sản thuần (*)	606.439.949.299	514.849.688.191	380.279.375.390	1.501.569.012.880	
Phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần	424.507.964.509	308.909.812.915	304.223.500.312	1.037.641.277.736	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	<u>94.410.947.491</u>	<u>233.207.819.085</u>	<u>272.677.875.688</u>	<u>600.296.642.264</u>	
Giá phí mua các công ty con	<u>518.918.912.000</u>	<u>542.117.632.000</u>	<u>576.901.376.000</u>	<u>1.637.937.920.000</u>	
Tiền và các khoản tương đương tiền của các công ty con tại ngày mua	-	1.302.789.830	13.568.563.585	738.647.656	15.610.001.071

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Ngày 30 tháng 9 năm 2011</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</u>
Tiền mặt tại quỹ	1.702.543.952	1.336.798.588
Tiền gửi ngân hàng	26.650.950.438	15.242.548.931
Tiền đang chuyển	75.132.918	475.258.530
Các khoản tương đương tiền	<u>5.600.000.000</u>	<u>6.563.671.250</u>
Cộng	<u>34.028.627.308</u>	<u>23.618.277.299</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản đầu tư tài chính phát sinh trong kỳ là các khoản cho vay ngắn hạn và ứng vốn để đầu tư các dự án.

	<u>Ngày 30 tháng 9 năm 2011</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</u>
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng (i)	129.000.000.000	-
Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Hội An	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Handico (ii)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (iii)	191.582.804.933	-
Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Đà Nẵng (iii)	-	400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (iii)	-	475.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam (iii)	7.150.000.000	148.300.000.000
Đầu tư vào cổ phiếu (iv)	509.395.380.000	-
Các khoản cho cá nhân vay (v)	<u>570.149.464.400</u>	<u>344.380.000.000</u>
Cộng	<u>1.607.277.649.333</u>	<u>1.168.080.000.000</u>

(i) Là khoản ứng vốn đầu tư theo Hợp đồng Ứng vốn đầu tư số 01/2011/HĐ/VP-ĐPH ký ngày 15 tháng 3 năm 2011, với mức lãi suất 17,5%/năm, đáo hạn 12 tháng sau ngày rút vốn đầu tiên, không thể chấp.

(ii) Là khoản ủy thác quản lý vốn theo Hợp đồng Ủy thác quản lý vốn bằng đồng Việt nam số 1606011-01-HDUTQLV và số 1606011-02-HDUTQLV ký ngày 16 tháng 6 năm 2011, theo đó Công ty Cổ phần Tài chính Handico đồng ý quản lý vốn nhân rỗi của Công ty với mức lãi suất ủy thác là 14%/năm. Các khoản ủy thác sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 12 năm 2011.

(iii) Thuyết minh số VII.2 trình bày chi tiết về các khoản cho vay và ứng vốn đầu tư nêu trên đối với các bên có liên quan.

(iv) Là các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An, công ty con. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011, Tập đoàn không trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán do không có dấu hiệu giảm giá của các cổ phiếu này.

(v) Là các khoản cho cá nhân vay với mức lãi suất từ 14,3%/năm đến 20,5%/năm, đáo hạn trong thời gian từ tháng 12 năm 2011 đến tháng 3 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Phải thu của khách hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Phải thu về cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác	22.796.916.617	13.140.814.248
Cộng	22.796.916.617	13.140.814.248
4. Trả trước cho người bán	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Trả trước về hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản	104.288.509.742	72.333.423.474
Trả trước về hoạt động kinh doanh	38.151.458.904	3.435.581.317
Cộng	142.439.968.646	75.769.004.791
5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Lãi cho vay và ứng vốn đầu tư	177.853.352.677	145.327.444.454
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	21.000.000.000	201.687.500.000
Phải thu cổ tức được chia	-	508.680.000
Các khoản khác	10.132.426.806	15.677.599.574
Cộng	208.985.779.483	363.201.224.028
6. Hàng tồn kho	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Chi phí xây dựng Khu Biệt thự do Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Hội An thực hiện (*)	124.314.039.367	-
Chi phí xây dựng Khu Biệt thự do Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Đà Nẵng thực hiện (**)	305.316.437.485	-
Hàng mua đang đi trên đường	-	15.071.382
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	10.908.563.213	11.839.021.564
Công cụ, dụng cụ trong kho	2.751.764.467	3.383.927.459
Hàng hóa tồn kho	3.527.320.075	1.279.049.584
Cộng	446.818.124.607	16.517.069.989

(*) Bao gồm giá trị quyền sử dụng đất (ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh), các chi phí trực tiếp và chi phí chung khác cho việc xây dựng khu biệt thự thuộc Dự án khu khách sạn và nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý và khai thác của Công ty Vinpearl Hội An.

Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp quyền sử dụng có thời hạn tới tháng 2 năm 2080 cho lô đất có diện tích 28.338 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ số BC743051 tới số BC743076 ngày 12 tháng 7 năm 2010. Lô đất này sẽ được sử dụng để thực hiện Dự án xây dựng khu biệt thự để bán hoặc cho thuê tại khu Villa Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Đầu tư số 11/CN-UBND điều chỉnh lần thứ 1 ngày 17 tháng 3 năm 2010.

(**) Bao gồm giá trị quyền sử dụng đất (ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh), các chi phí trực tiếp và chi phí chung khác cho việc xây dựng khu biệt thự thuộc Dự án khu khách sạn và nghỉ dưỡng Raffles Hotel and Residences (Vinpearl Da Nang Luxury Resort and Residences) tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền quản lý và khai thác của Công ty Vinpearl Đà Nẵng.

Công ty này đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp quyền sử dụng có thời hạn tới tháng 12 năm 2076 cho lô đất có diện tích 40.010 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ số BA645185 tới số BA645224 ngày 31 tháng 5 năm 2010. Lô đất này sẽ được sử dụng để thực hiện Dự án xây dựng khu biệt thự để bán hoặc cho thuê tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Đầu tư số 321043000004 điều chỉnh lần thứ 6 ngày 18 tháng 5 năm 2010.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	21.760.015.560	7.028.558.513
Chi phí chuẩn bị kinh doanh	2.624.313.020	677.920.284
Chi phí phát hành trái phiếu	15.898.352.244	17.368.053.397
Chi phí khác	9.920.893.900	7.964.051.659
Cộng	50.203.574.724	33.038.583.853

8. Tài sản ngắn hạn khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Tạm ứng chi phí công tác cho Cán bộ công nhân viên	7.445.254.745	5.496.663.554
Các khoản ký quỹ ký cược ngắn hạn	7.016.417.000	7.004.500.000
Cộng	14.461.671.745	12.501.163.554

9. 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	Cộng
Nguyên giá						
Tại Ngày 31 tháng	899.896.972.486	420.858.642.554	104.517.198.472	10.724.162.781	26.394.146.953	1.462.391.123.246
Mua mới trong năm	742.498.547.105	276.836.040.486	84.274.883.012	4.711.531.732	135.444.010.583	1.243.765.012.918
Tăng khác	13.980.747.404	7.323.428.138	26.062.442	608.901.634	132.954.229	22.072.093.847
Thanh lý	-	-	(1.235.808.080)	(23.227.838)	-	(1.259.035.918)
Tại Ngày 30 tháng	1.656.376.266.995	705.018.111.178	187.582.335.846	16.021.368.309	161.971.111.765	2.726.969.194.093
Hao mòn lũy kế						
Tại Ngày 31 tháng	103.701.777.005	129.686.062.434	24.722.376.043	7.220.793.663	13.836.906.101	279.167.915.246
Trích khấu hao	31.368.898.559	37.130.189.971	7.863.743.391	1.429.697.275	6.904.582.744	84.697.111.940
Tăng khác	3.222.735.603	2.646.584.908	7.634.135	300.661.789	-	6.177.616.435
Thanh lý	-	-	(648.949.738)	(7.423.690)	-	(656.373.428)
Tại Ngày 30 tháng	138.293.411.167	169.462.837.313	31.944.803.831	8.943.729.037	20.741.488.845	369.386.270.193
Giá trị còn lại						
Tại Ngày 31 tháng	796.195.195.481	291.172.580.120	79.794.822.429	3.503.369.118	12.557.240.852	1.183.223.208.000
Tại Ngày 30 tháng	1.518.082.855.828	535.555.273.865	155.637.532.015	7.077.639.272	141.229.622.920	2.357.582.923.900

Giá trị tài sản cố định hữu hình tăng trong năm chủ yếu do việc hoàn thành một số hạng mục công trình lớn như Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang, khu sân golf tại đảo Hòn Tre, Nha Trang, Khánh Hòa và một số hạng mục lớn của khu khách sạn thuộc Dự án khu khách sạn và Biệt thự Vinpearl Đà Nẵng (Vinpearl Da Nang Luxury Resort and Residences) tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền quản lý và khai thác của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng.

Như được trình bày tại Thuyết minh số V.26, toàn bộ tài sản, máy móc và thiết bị của Khu Khách sạn Vinpearl Resort & Spa và Khu Công viên giải trí Vinpearl đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Khánh Hòa và nghĩa vụ trái phiếu đợt 2 theo hợp đồng cầm cố tài sản số 02/2003/HĐCC ngày 5 tháng 11 năm 2003 và hợp đồng cầm cố toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 03/2006/HĐBĐ ngày 17 tháng 4 năm 2006, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11 tháng 3 năm 2009. Tương tự, toàn bộ tài sản của Dự án Khu Khách sạn và Biệt thự Vinpearl Đà Nẵng đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay từ Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam theo các Hợp đồng cầm cố số 01/2010 ngày 06 tháng 9 năm 2010, hợp đồng số 02/2010 ngày 06 tháng 9 năm 2010 và hợp đồng số 01/2011 ngày 29 tháng 9 năm 2011.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	<u>Quyền sử dụng đất lâu dài</u>	<u>Quyền sử dụng có thời hạn</u>	<u>Phần mềm quản lý</u>	<u>Tài sản cố định vô hình khác</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Tại Ngày 31 tháng	93.196.530.828	70.147.185.284	6.206.790.529	137.030.358.400	306.580.865.041
Đầu tư trong kỳ	2.250.784.900	79.226.330.295	724.273.388	-	82.201.388.583
Tăng khác	-	-	94.380.000	-	94.380.000
Thanh lý	-	-	(107.435.200)	-	(107.435.200)
Tại Ngày 30 tháng	95.447.315.728	149.373.515.579	6.918.008.717	137.030.358.400	388.769.198.424
Hao mòn lũy kế					
Tại Ngày 31 tháng	-	5.756.494.812	3.359.585.300	44.196.535	9.160.276.647
Trích khấu hao	-	1.711.028.522	705.691.483	2.127.053.763	4.543.773.768
Tăng khác	-	-	4.041.721	-	4.041.721
Thanh lý	-	-	(36.515.985)	-	(36.515.985)
Tại Ngày 30 tháng	-	7.467.523.334	4.032.802.519	2.171.250.298	13.671.576.151
Giá trị còn lại					
Tại Ngày 31 tháng	93.196.530.828	64.390.690.472	2.847.205.229	136.986.161.865	297.420.588.394
Tại Ngày 30 tháng	95.447.315.728	141.905.992.245	2.885.206.198	134.859.108.102	375.097.622.273

Như được trình bày tại Thuyết minh số V.26, một phần tài sản vô hình của Công ty đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Khánh Hòa, các khoản vay từ Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam và nghĩa vụ trái phiếu đợt 2 như tài sản cố định hữu hình (xem thêm thuyết minh V.9)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Ngày 30 tháng 9 năm 2011</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</u>
Các dự án tại thành phố Nha Trang do Công ty mẹ trực tiếp thực hiện	46.612.312.374	565.530.103.740
Dự án Khu dân cư và công viên Phước thiện do Công ty Cổ phần Phát Triển Thành phố Xanh thực hiện	-	796.090.404.244
Dự án Khu khách sạn và biệt thự Vinpearl Đà Nẵng do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đà Nẵng thực hiện (*)	551.810.179.803	-
Dự án Khu du lịch sinh thái Vinpearl Hội An do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Hội An thực hiện (**)	107.160.567.652	-
Dự án Khu Du lịch Hòn Một do Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một thực hiện	23.475.398.050	22.955.763.141
Dự án Future Property Invest do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest thực hiện (***)	79.471.117.071	-
Dự án Khách sạn Tây Hồ View do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View thực hiện	352.531.462	-
Các dự án khác	7.922.127.833	185.000.000
Cộng	816.804.234.245	1.384.761.271.125

(*) Bao gồm giá trị quyền sử dụng đất lâu dài (ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh), các chi phí trực tiếp và chi phí chung phát sinh cho Khu khách sạn thuộc Dự án khu khách sạn và nghỉ dưỡng Raffles Hotel and Residences (Vinpearl Da Nang Luxury Resort and Residences) tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền quản lý và khai thác của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng. Công ty này đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp quyền sử dụng có thời hạn đến ngày 18 tháng 12 năm 2056 cho lô đất có diện tích 115.077 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA065134 cấp ngày 31 tháng 5 năm 2010. Lô đất này được sử dụng để thực hiện Dự án xây dựng khu khách sạn và nghỉ dưỡng tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Đầu tư số 321043000004 điều chỉnh lần thứ 6 ngày 18 tháng 5 năm 2010.

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của toàn bộ dự án Raffles Hotel and Residences (Vinpearl Da Nang Luxury Resort and Residences) của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng đang được dùng để thế chấp cho khoản vay trung, dài hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (“VCB”) theo Hợp đồng số 01/2010/HỆTD/VCB-VPLDN.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

(**) Bao gồm giá trị quyền sử dụng đất lâu dài (ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh), các chi phí trực tiếp và chi phí chung phát sinh trực tiếp cho Dự án khu khách sạn và nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý và khai thác của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An. Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp quyền sử dụng có thời hạn đến ngày 25 tháng 12 năm 2053 cho lô đất có diện tích 41.420 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC743089 ngày 12 tháng 7 năm 2010. Lô đất này sẽ được sử dụng để thực hiện Dự án xây dựng khu khách sạn và nghỉ dưỡng tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Đầu tư số 11/CN-UBND điều chỉnh lần thứ 1 ngày 17 tháng 3 năm 2010.

(***) Bao gồm các chi phí phát sinh cho việc thực hiện dự án đầu tư Future Property Invest tại đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng 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 bản sửa đổi lần ba đề ngày 31 tháng 5 năm 2011. Dự án này được thực hiện bởi Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest. Công ty này đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp quyền sử dụng có thời hạn cho hai lô đất có diện tích 108.070 m² và 45.002 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03904 và số T03905 ngày 9 tháng 7 năm 2009 để thực hiện dự án nêu trên. Quyền sử dụng đất có thời hạn cho hai lô đất lần lượt là 70 năm và 50 năm kể từ ngày 27 tháng 5 năm 2008.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá				
Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2010	20.316.776.882	1.662.247.500	953.063.650	22.932.088.032
Đầu tư trong kỳ	-	-	-	-
Tại Ngày 30 tháng 9 năm 2011	20.316.776.882	1.662.247.500	953.063.650	22.932.088.032
Hao mòn lũy kế				
Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2010	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
Tại Ngày 30 tháng 9 năm 2011	2.241.510.561	706.455.210	474.224.423	3.422.190.194
Giá trị còn lại				
Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2010	18.456.119.438	1.080.460.857	575.867.066	20.112.447.361
Tại Ngày 30 tháng 9 năm 2011	18.075.266.321	955.792.290	478.839.227	19.509.897.838

Bất động sản đầu tư bao gồm khu phố mua sắm thuộc Công viên văn hoá và du lịch sinh thái Vinpearlland. Công ty đã tự xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 41.959.186.152 đồng Việt Nam và xác định giá trị này không thay đổi tại ngày 30 tháng 9 năm 2011 do không có yếu tố thay đổi nào đối với bất động sản đầu tư này.

Bất động sản đầu tư đã được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay dài hạn của Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Khánh Hòa (xem thuyết minh số V.26).

13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

		Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	a	25.736.827.493	22.014.370.171
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh	b	21.418.549.269	48.080.111.409
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	c	785.223.550.853	709.428.771.812
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	d	-	91.687.687.423
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	e	-	91.743.770.844
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	f	-	99.543.904.737
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long	g	418.019.190	1.658.370
Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa	h	-	53.565.626.315
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	g	306.643.264.607	-
Cộng		1.139.440.211.411	1.116.065.901.081

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (tiếp theo)**

- 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 tháng 1 năm 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 tháng 9 năm 2011, Công ty nắm 29,13% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.
- | | |
|---|------------------------------|
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 | 22.014.370.171 |
| Phân lợi nhuận sau thuế được hưởng tương ứng với tỷ lệ sở hữu | 373.829.853 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | <u>3.348.627.469</u> |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011 | <u>25.736.827.493</u> |
- b. Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Thành phố 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 tháng 5 năm 2007. Vốn điều lệ của Công ty này là 31,5 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty liên kết này là cho thuê văn phòng, xuất nhập khẩu, cung cấp dịch vụ thương mại, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch 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 tháng 9 năm 2011, Công ty nắm 25,28% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.
- | | |
|---|------------------------------|
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 | 48.080.111.409 |
| Phân lợi nhuận sau thuế được hưởng tương ứng với tỷ lệ sở hữu | 3.243.447.060 |
| Cổ tức nhận được trong kỳ | <u>(29.905.009.200)</u> |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011 | <u>21.418.549.269</u> |
- c. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố 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 tháng 6 năm 2009 với vốn điều lệ 2.000 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty là cổ đông sáng lập nắm giữ 34% vốn chủ sở hữu. 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 8 tháng 7 năm 2010, công ty liên kết này đã tăng vốn điều lệ lên mức 3.200 tỷ đồng theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 2 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp và phát hành thêm cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ góp vốn cam kết. Tuy nhiên, Công ty đã không thực hiện quyền mua thêm cổ phần phát hành thêm và do đó, tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2011, Công ty nắm giữ 21,25% vốn chủ sở hữu tại công ty liên kết này.
- | | |
|---|-------------------------------|
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 | 707.317.314.796 |
| Phân lợi nhuận sau thuế được hưởng tương ứng với tỷ lệ sở hữu | <u>77.906.236.057</u> |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011 | <u>785.223.550.853</u> |
- 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 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 I, 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 tháng 4 năm 2010. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty nắm 49% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.
- | | |
|---|---------------------------|
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 | 1.658.370 |
| Phân lợi nhuận sau thuế được hưởng tương ứng với tỷ lệ sở hữu | <u>416.360.820</u> |
| Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011 | <u>418.019.190</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (tiếp theo)**

- h. Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty cổ phần số 0103013134 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 13 tháng 7 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sau đó. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu các sản phẩm điện, thiết bị nghe nhìn, thiết bị viễn thông, thiết bị tự động hóa, thiết bị điều khiển, kinh doanh bất động sản, nhà hàng, v.v... Trụ sở chính của công ty này đặt tại 56 Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2011, công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh sở hữu 24,3% vốn chủ sở hữu của công ty này.

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ghi giảm đầu tư vào công ty liên kết do chuyển nhượng vốn

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011

55.677.083.331

(55.677.083.331)

-

- i. 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, 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 và chuyển Công ty con này thành Công ty liên kết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Chuyển từ Công ty con sang Công ty liên kết

Phần lợi nhuận sau thuế được hưởng tương ứng với tỷ lệ sở hữu

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011

301.104.462.490

5.538.802.117

306.643.264.607

14. Đầu tư dài hạn khác

Mua cổ phần 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)

Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong

Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh niên (sở hữu 5,6 triệu cổ phần mệnh giá 10.000 đồng, chiếm 10,57% vốn điều lệ)

Mua cổ phần của Công ty Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (sở hữu 11.775.000 cổ phần, chiếm 2,67% vốn điều lệ)

Ứng vốn đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng gia để thực hiện dự án bất động sản Royal City, thời hạn 3 năm, lãi suất 13,2%/năm đầu và 17,5% trong năm thứ hai

Ứng vốn đầu tư cho Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An để thực hiện dự án Khu Du lịch sinh thái Vinpearl Hội An

Cộng

Ngày 30 tháng 9 năm
2011

Ngày 31 tháng 12
năm 2010

7.693.224.000

7.693.224.000

3.000.000.000

3.000.000.000

56.016.217.443

56.016.217.443

215.000.000.000

-

1.226.400.000.000

1.809.400.000.000

-

100.000.000.000

1.508.109.441.443

1.976.109.441.443

15. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí đồ dùng, dụng cụ

Chi phí chuẩn bị kinh doanh

Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí khác

Cộng

Ngày 30 tháng 9 năm
2011

Ngày 31 tháng 12
năm 2010

40.388.320.662

3.449.091.110

13.937.412.768

3.708.208.924

16.215.164.379

28.138.928.559

3.988.942.721

4.951.892.663

74.529.840.530

40.248.121.256

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
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
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn Hòn Một	31.134.504.206	31.864.733.640
Cộng	31.565.518.488	32.477.392.230

17. Lợi thế thương mại

	Vinpearl Hội An	Vinpearl Đà Nẵng	Vincharm	Tổng cộng
Nguyên giá				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	-	-	-	-
Kết chuyển từ công ty liên kết	-	-	14.379.897.910	14.379.897.910
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	94.410.947.491	233.207.819.085	272.677.875.688	600.296.642.264
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011	94.410.947.491	233.207.819.085	287.057.773.598	614.676.540.174
Phân bổ lũy kế				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	-	-	-	-
Phân bổ trong kỳ	5.121.470.576	12.650.725.528	15.963.359.722	33.735.555.826
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011	5.121.470.576	12.650.725.528	15.963.359.722	33.735.555.826
Giá trị còn lại				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	-	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011	89.289.476.915	220.557.093.557	271.094.413.876	580.940.984.348

18. Vay và nợ ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Vay ngắn hạn	119.999.388.811	304.689.032.010
Vay Ngân hàng BIDV Khánh Hòa, thời hạn vay 5 - 6 tháng, lãi suất đang áp dụng từ 12% - 21%/năm	119.999.388.811	104.689.032.010
Vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, lãi suất bình quân trong năm 2010 là 14,8%/năm	-	200.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	63.692.611.200	567.768.588.780
Vay dài hạn đến hạn trả	63.692.611.200	67.768.588.780
Trái phiếu đến hạn trả	-	500.000.000.000
Cộng	183.692.000.011	872.457.620.790

19. Phải trả cho người bán

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Phải trả về hoạt động đầu tư, mua sắm tài sản cố định	66.125.349.446	32.593.234.264
Phải trả về hoạt động kinh doanh	29.164.381.836	17.428.816.044
Cộng	95.289.731.282	50.022.050.308

20. Người mua trả tiền trước

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Khách hàng trả trước về cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	42.320.894.367	34.805.201.060
Cộng	42.320.894.367	34.805.201.060

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

21. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Thuế giá trị gia tăng	353.000	26.032.819
Thuế tiêu thụ đặc biệt	863.502.123	15.224.580
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	690.764.988	8.415.397.189
Thuế Thu nhập cá nhân	339.682.023	405.919.353
Các loại thuế khác	491.404.504	18.840.458
Cộng	2.385.706.638	8.881.414.399

Thuế giá trị gia tăng

Các Công ty trong Tập đoàn nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế GTGT cho các dịch vụ 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.22 và thuyết minh VI.9

Các loại thuế khác

Các Công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp thuế theo quy định.

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

22. Phải trả người lao động

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Tiền lương và khoản phải trả cho người lao động	14.540.506.377	14.159.400.696
Cộng	14.540.506.377	14.159.400.696

23. Chi phí phải trả

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Chi phí lãi vay trái phiếu phải trả	272.295.890.462	262.052.054.839
Chi phí lãi vay Ngân hàng, tổ chức và cá nhân phải trả	7.389.462.412	29.854.332.117
Trích trước các khoản chi phí khác	2.731.111.363	4.753.346.296
Cộng	282.416.464.237	296.659.733.252

24. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	893.877.492	5.762.941
Doanh thu chưa thực hiện	95.076.499.891	-
Các khoản khác	16.893.780.568	9.507.566.478
Cộng	112.864.157.951	9.513.329.419

25. Các khoản phải trả dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng	6.473.217.422	869.660.414
Cộng	6.473.217.422	869.660.414

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

26. Các khoản vay và nợ dài hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Vay dài hạn từ ngân hàng	887.256.370.222	416.140.919.748
Vay từ đối tượng khác	32.000.000.000	32.000.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp	3.500.000.000.000	3.500.000.000.000
Cộng	4.419.256.370.222	3.948.140.919.748

26.a. Vay dài hạn

Hợp đồng	Ngày 30 tháng 9 năm 2011		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất
	Đô la Mỹ	VND		
(i) 01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	2.292.117	47.281.858.402	Ngày 17 tháng 10 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3,2%
(ii) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	-	272.623.851.466	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng + 4%
(iii) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	1.100.531	22.701.743.154	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3%
(iv) 04/2007/HĐTD ngày 07 tháng 8 năm 2007		68.426.428.261	Ngày 21 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng + 4%
(v) 01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ngày 17 tháng 8 năm 2010	-	328.460.000.000	Ngày 17 tháng 9 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm VND của VCB 12 tháng + 3,8%
(vi) 01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ngày 17 tháng 8 năm 2010	1.047.938	21.616.866.615	Ngày 17 tháng 9 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm USD của VCB 12 tháng + 3,0%
(vii) 01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ngày 17 tháng 8 năm 2010	587.950	12.128.233.524	Ngày 23 tháng 5 năm 2021	Lãi suất tiết kiệm USD của VCB 12 tháng + 3,2%
(viii) 01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ngày 17 tháng 8 năm 2010	-	177.710.000.000	Ngày 23 tháng 5 năm 2021	Lãi suất tiết kiệm VND của VCB 12 tháng + 4,0%
Cộng	5.028.536	950.948.981.422		

Trong đó
Vay dài hạn đến hạn trả
(thuyết minh số 18)
Vay dài hạn

63.692.611.200
887.256.370.222

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

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay từ (i) đến (iv), khoản vay ngắn hạn (thuyết minh số V.18) và toàn bộ khoản trái phiếu đợt 2 (thuyết minh V.26.b) bao gồm tài sản, quyền sử dụng đất và mặt nước và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp sau:

- ▶ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2006/HĐTC ký ngày 22 tháng 12 năm 2006;
 - ▶ Hợp đồng thế chấp tài sản tài sản số 02/2006/HĐTC ký ngày 22 tháng 12 năm 2006;
 - ▶ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2007/HĐTC ký ngày 7 tháng 8 năm 2007;
 - ▶ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2008/HĐTC ký ngày 26 tháng 09 năm 2008; và
 - ▶ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11 tháng 3 năm 2009.
- Khoản vay (v) được thế chấp bằng toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay là tuyến cáp ngầm 22kV.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

26. Các khoản vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

26.a. Vay dài hạn (tiếp theo)

Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB)

Khoản vay của Ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB) bằng tiền Đồng Việt Nam và Đô-la Mỹ để đầu tư cho dự án Khu khách sạn và biệt thự Vinpearl Đà Nẵng, lãi suất thả nổi và được điều chỉnh mỗi năm một lần. Đối với khoản vay thời hạn vay 48 tháng, lãi suất vay VND bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả sau của VCB cộng phí cố định là 3,8%/năm, lãi suất vay USD bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm USD 12 tháng trả sau của VCB cộng phí cố định là 3%/năm. Đối với khoản vay thời hạn vay 120 tháng, lãi suất vay VND bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả sau của VCB cộng phí cố định là 4%/năm, lãi suất vay USD bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm USD 12 tháng trả sau của VCB cộng phí cố định là 3,2%/năm.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay bao gồm là quyền sử dụng đất của khu khách sạn và Biệt thự Vinpearl Đà Nẵng và tài sản hình thành từ vốn vay theo các Hợp đồng thế chấp sau :

- ▶ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và bất động sản Khu Biệt thự số 01/2011/HĐTC/VCB-VPLDN ký ngày 29 tháng 9 năm 2011;
- ▶ Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 02/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ký ngày 06 tháng 9 năm 2010;
- ▶ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và bất động sản Khu Khách sạn số 01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ký ngày 06 tháng 9 năm 2010;

26.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 và lãi suất năm thứ 3 là 15,4%/năm. Trái phiếu này đến hạn trả vào ngày 06/05/2011 và Công ty 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 và lãi suất năm thứ 3 là 15,9%/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 VNĐ 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 suất năm thứ 2 là 12%/năm. 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 V.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 3 là 17%/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 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất năm thứ 3 là 17,5%/năm

Mục đích phát hành trái phiếu đợt 3 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

26.c. Vay của bà Lê Thị Lan

Khoản vay để đầu tư cho các hạng mục tại Quảng trường Vinpearl, theo hợp đồng vay số 09-VILLAS/VINPEARL/HĐVV-1 ngày 24 tháng 9 năm 2010, lãi suất 2% hàng năm. Khoản vay đáo hạn 20 tháng kể từ ngày giải ngân và được đảm bảo bằng quyền chọn mua biệt thự tại khu Dự án Khu Quảng trường Vinpearl.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**27. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Chênh lệch chi phí đi vay của Công ty mẹ và thu nhập về lãi cho vay Công ty con	-	1.012.033.363
Chênh lệch tạm thời do đánh giá lại tài sản tại Vinpearl Hội An	100.078.440.580	-
Chênh lệch tạm thời do đánh giá lại tài sản tại Vinpearl Đà Nẵng	81.657.547.484	-
Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền thực hiện dự án Hòn Một	33.613.125.000	34.125.000.000
Cộng	215.349.113.064	35.137.033.363

28. Vốn chủ sở hữu**28.a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn/ Chênh lệch đánh giá lại tài sản cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại 01/01/2010	1.000.000.000.000	-	(2.149.388.839)	4.994.494.000	181.506.210.144	1.184.351.315.305
Ảnh hưởng của trình bày lại			2.149.388.839		(2.149.388.839)	-
Số dư sau trình bày lại	1.000.000.000.000	-	-	4.994.494.000	179.356.821.305	1.184.351.315.305
Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu	129.997.590.000	-	-	-	(129.997.590.000)	-
Tăng vốn bằng thu tiền	669.059.620.000	-	-	-		669.059.620.000
Lợi nhuận trong kỳ (trình bày lại)	-	-	-	-	120.859.770.248	120.859.770.248
Trích lập quỹ				1.000.000.000	(1.000.000.000)	-
Giảm lợi nhuận khi giải thể công ty con					(2.904.392.897)	(2.904.392.897)
Các khoản tăng giảm vốn chủ sở hữu tại các công ty liên kết			(1.406.437.644)		(14.126.204.779)	(15.532.642.423)
Tại 31/12/2010	1.799.057.210.000	-	(1.406.437.644)	5.994.494.000	152.188.403.877	1.955.833.670.233
Tại 01/01/2011	1.799.057.210.000	-	(1.406.437.644)	5.994.494.000	152.188.403.877	1.955.833.670.233
Tăng vốn trong kỳ	255.927.680.000	1.381.596.472.000	-	-	-	1.637.524.152.000
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	-	-	-	-	271.837.144.895	271.837.144.895
Trích quỹ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Điều chỉnh khoản lỗ phát sinh trước khi sáp nhập FPI	-	-	-		(3.654.336.504)	(3.654.336.504)
Chênh lệch tỷ giá tại ngày mua các Công ty con	-	-	(2.567.019.997)	-	-	(2.567.019.997)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản tại các Công ty con	-	195.749.230.222	-	-	-	195.749.230.222
Tại 30/9/2011	2.054.984.890.000	1.577.345.702.222	(3.973.457.641)	10.994.494.000	415.371.212.268	4.054.722.840.849

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**28. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****28.b. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ**

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 tháng 3 năm 2011. Toàn bộ số cổ phiếu phát hành tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông ngày 10 tháng 01 năm 2011 đã được niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

28.c. Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 30 tháng 9 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2010
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	205.498.489	179.905.721
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	205.498.489	179.905.721
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>		
Cổ phiếu phổ thông	205.498.489	179.905.721
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành và chưa được góp vốn đầy đủ</i>		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	205.498.489	179.905.721
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu phổ thông đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

29. Lợi ích của Cổ đông thiểu số

	Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Nha Trang	Công ty Cổ phần Nam Qua	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Tây Hồ View	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Cộng
Vốn điều lệ đã góp	400.000.000		23.600.000.000	-	-	24.000.000.000
Phần sở hữu trong giá trị tài sản góp vốn vào Công ty Cổ phần Hòn Một		-	1.554.287.469	-	-	1.554.287.469
Lợi nhuận chưa phân phối/(Lỗ lũy kế)	168.045.145	(3.936.000)	21.852.734.318	58.944.167	-	22.075.787.630
Tại Ngày 30 tháng 9 năm 2011	568.045.145	(3.936.000)	47.007.021.787	58.944.167	-	47.630.075.099

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**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	798.787.719.661	561.960.353.743
Các khoản giảm trừ:	497.390.901	320.804.108
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	497.390.901	320.804.108
Doanh thu thuần	798.290.328.760	561.639.549.635
<i>Trong đó:</i>		
Cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	5.019.171.106	3.349.520.970
Cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	793.271.157.654	558.290.028.665

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	1.005.160.950
Giá vốn dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	439.825.508.920	268.975.528.633
Cộng	440.620.157.408	269.980.689.583

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>9 tháng đầu năm 2011</u>	<u>9 tháng đầu năm 2010</u>
Lãi cho vay, ứng vốn đầu tư, lãi tiền gửi ngân hàng	361.727.495.774	321.965.742.341
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.199.213.842	582.043.856
Lãi chuyển nhượng cổ phần	101.145.456.048	6.312.500.000
Lợi nhuận, cổ tức được chia	39.031.135.296	235.761.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	53.706.155	64.013.200
Cộng	508.157.007.115	329.160.060.397

4. Chi phí tài chính

	<u>9 tháng đầu năm 2011</u>	<u>9 tháng đầu năm 2010</u>
Chi phí lãi vay	467.038.318.645	402.895.491.814
Lỗ chênh lệch tỷ giá	20.109.662.607	9.840.493.799
Chi phí phát hành trái phiếu và chi phí tài chính khác	6.906.615.615	14.943.803.162
Cộng	494.054.596.867	427.679.788.775

5. Chi phí bán hàng

	<u>9 tháng đầu năm 2011</u>	<u>9 tháng đầu năm 2010</u>
Chi phí cho nhân viên	10.825.643.946	5.749.517.847
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	1.195.537.621	784.637.055
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.428.621	137.361.023
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.118.190.329	35.835.894.015
Chi phí khác bằng tiền	2.708.491.209	2.387.258.822
Cộng	34.910.291.726	44.894.668.762

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>9 tháng đầu năm 2011</u>	<u>9 tháng đầu năm 2010</u>
Chi phí cho nhân viên	29.066.537.122	13.810.903.999
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	6.510.884.976	1.401.224.114
Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại	42.191.432.657	1.340.397.099
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.735.930.369	6.733.415.745
Chi phí khác bằng tiền	14.731.908.179	19.375.263.322
Cộng	107.236.693.303	42.661.204.279

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	9 tháng đầu năm 2011	9 tháng đầu năm 2010
Thu từ thanh lý tài sản cố định	772.043.465	10.166.727
Thu từ bán thanh lý vật liệu, phế liệu, công cụ, dụng cụ	871.797.631	1.661.031.990
Các khoản thu nhập khác	820.526.048	555.114.503
Cộng	2.514.088.792	2.226.313.220

8. Chi phí khác

	9 tháng đầu năm 2011	9 tháng đầu năm 2010
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	633.099.953	4.354.254.737
Giá vốn vật liệu, phế liệu, công cụ, dụng cụ bán thanh lý	178.588.771	1.036.439.950
Bồi thường hợp đồng	10.000.000.000	-
Các khoản chi phí khác	2.926.399.353	52.567.854
Cộng	13.756.067.292	5.443.262.541

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	9 tháng đầu năm 2011	9 tháng đầu năm 2010
Lợi nhuận kế toán trước thuế	308.793.961.275	94.568.899.738
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	111.081.014.166	23.547.555.702
Lãi cho vay từ các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	17.674.505.290	1.356.301.987
Lãi từ thanh lý công ty con	(1.145.456.048)	-
Thu nhập chịu thuế không phản ánh vào kết quả kinh doanh	2.281.987.494	-
Phân bổ lợi thế thương mại	33.735.555.825	7.984.221.129
Lỗ của các công ty con	47.802.605.370	-
Các khoản chi phí không được trừ	10.731.816.235	14.207.032.586
Các khoản điều chỉnh giảm	(151.816.382.483)	(2.231.773.105)
Phân lãi trong các công ty con, công ty liên kết	(90.410.343.204)	(186.811.555)
Chi phí Công ty mẹ đi vay được vốn hóa khi hợp nhất	(11.738.607.835)	-
Các khoản giảm trừ khác	(8.654.857.038)	-
Thu nhập không chịu thuế	(39.031.135.296)	(233.761.000)
Các khoản chi phí được trừ không tính vào kết quả kinh doanh	(1.981.439.109)	(1.811.200.550)
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp chưa trừ chuyển lỗ	268.058.592.959	115.884.682.335
Lỗ các năm trước được chuyển	(2.243.401.962)	(15.280.558.399)
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	265.815.190.997	100.604.123.936
Thuế TNDN từ hoạt động SXKD tính theo thuế suất phổ thông (25%)	26.764.983.237	25.150.530.984
Thuế TNDN chênh lệch do áp dụng thuế suất khác mức thuế suất 25%	15.875.525.805	(14.280.943.599)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm trong kỳ tính thuế	(7.937.762.903)	(5.043.789.171)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ trước	-	200.147.105
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34.702.746.139	6.025.945.319

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	9 tháng đầu năm 2011	9 tháng đầu năm 2010
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	911.873.742	181.120.055
Dự phòng trợ cấp thôi việc	16.499.602	48.735.855
Lỗ do đánh giá lại các tài khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ	165.144.706	132.384.200
Chênh lệch giá trị tài sản góp vốn vào công ty con	730.229.434	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.523.908.363)	(339.075.497)
Thu nhập từ hoãn đổi tài sản	(511.875.000)	-
Chênh lệch chi phí đi vay của Công ty mẹ và thu nhập về lãi cho vay Công ty con	(1.012.033.363)	(339.075.497)
Cộng	(612.034.621)	(157.955.442)

11. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số

	9 tháng đầu năm 2011	9 tháng đầu năm 2010
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số tại Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	3.231.657.607	382.389.293
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số tại Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Nha Trang	60.714.055	544.380.023
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số tại Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	(481.274.967)	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch tây Hồ View	58.944.167	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch Sinh thái Nam Oua	(3.936.000)	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mai Liên kết Đại Toàn cầu	-	(5.602.802)
Cộng	2.866.104.862	921.166.514

12. 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 cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

	9 tháng đầu năm 2011	9 tháng đầu năm 2010
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông	271.837.144.895	87.779.743.347
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	271.837.144.895	87.779.743.347
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	198.467.509	110.689.338
Ảnh hưởng suy giảm	-	46.887.851
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	198.467.509	157.577.189
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	1.370	706
- Lãi suy giảm	1.370	511

13. 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2011, Công ty đã thay đổi chính sách kế toán xử lý chênh lệch tỉ 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010 sẽ được trình bày lại như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

13. Ảnh hưởng của Thông tư 201/VAS10 đến báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khoản mục	Số liệu báo cáo trước đây	Trình bày lại	Chênh lệch
Cho Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2010			
Thu nhập hoạt động tài chính	319.336.815.182	210.183.062.142	109.153.753.040
Chi phí tài chính	430.264.728.043	430.462.810.791	(198.082.748)
Lợi nhuận trước thuế	96.159.610.442	95.961.527.694	198.082.748
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.339.452.521	5.339.452.521	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	181.120.055	181.120.055	-
Lợi nhuận sau thuế	90.639.037.866	90.440.955.118	198.082.748
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	729	696	34
Tại ngày 31/12/2010			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(799.757.789)	-	(799.757.789)
Thuế TNDN phải trả	(289.662.828)	(329.650.717)	39.987.889
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối [Lỗ lũy kế]	130.047.983.892	129.288.213.992	759.769.900

Nếu Công ty tiếp tục áp dụng CMKTVN số 10 cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ như sau:

Khoản mục	CMKTVN số 10	Thông tư 201	Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(252.795.000)	252.795.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/Lỗ lũy kế	415.371.212.269	415.624.007.269	(252.795.000)
Báo cáo kết quả kinh doanh			
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.199.213.842	1.623.508.252	4.575.705.590
Lỗ chênh lệch tỷ giá	20.109.662.607	19.856.867.607	252.795.000
Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh	(13.910.448.765)	(18.233.359.355)	4.322.910.590
Lãi trên cổ phiếu			
- Lãi cơ bản	1.384	1.386	(1)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các khoản cam kết

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 năm giữ	Cam kết chưa thực hiện Tại ngày 31/03/2011
- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch Sinh Thái Nam Qua	110.000.000.000	88.000.000.000	80%	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%	776.117.800.000
- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest	1.056.000.000.000	1.056.000.000.000	100%	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%	147.000.000.000
		2.092.817.800.000		1.978.835.379.950

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 8 năm 2011, Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An đã thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần Vincom nên Hợp đồng này đã tự thanh lý theo nội dung đã ký kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Các khoản cam kết (tiếp theo)****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 80 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, Khu khách sạn thuộc dự án Công viên Văn hóa và du lịch Sinh thái Vinpearl tại khu vực Bãi Sỏi trên Đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa và các hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản đang thực hiện tại các Công ty con khác.

2. Nghiệp vụ với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Số tiền
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 Phát triển Thành phố Xanh (GDC)	Công ty liên kết	- 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 Vincom	Cùng chủ sở hữu	- Mua dịch vụ và điện nước	1.158.485.022
		- Trả tiền mua dịch vụ và điện nước	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 hữu tại Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	300.000.000.000
		- Thu tiền chuyển nhượng vốn	300.000.000.000
		- Trả nợ gốc vay tại Công ty con	212.800.000.000
		- Lãi vay vốn phải trả tại Công ty con	13.300.000.000
		- Trả nợ lãi vay tại Công ty con	99.140.478.300
		Công ty Cổ phần Vincom Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh	Cùng chủ sở hữu
- Thu tiền cung cấp dịch vụ	181.575.900		
- Mua vật tư, thiết bị	5.175.920		
- Trả tiền mua vật tư, thiết bị	5.175.920		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	- Thu nợ vay	141.150.000.000
		- Lãi cho vay được hưởng	11.439.137.600

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ bao gồm (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 Vinpearl 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 Cổ phần Đầu tư và phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết (sở hữu 25,57% cổ phần của GCD)	- Lãi ứng vốn đầu tư tại GCD phải trả - Trả lãi ứng vốn tại GCD - Lãi ứng vốn đầu tư tại Công ty mẹ được hưởng - Công ty mẹ thu lãi ứng vốn đầu tư - Công ty mẹ gốc ứng vốn đầu tư	15.866.666.667 20.000.000.000 27.241.666.666 88.646.747.820 475.000.000.000
Bà Phạm Hồng Linh	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng quản trị	- Công ty con thu hồi gốc cho vay - Lãi cho vay được hưởng từ công ty con - Thu lãi cho vay tại công ty con	13.110.985.605 4.992.229.000 5.972.385.600
Bà Phạm Thu Hương	Thành viên gia đình của một thành viên Hội đồng quản trị	- Công ty con thu hồi gốc cho vay - Lãi cho vay được hưởng từ công ty con - Thu lãi cho vay tại công ty con	59.098.639.200 2.934.411.600 7.038.973.500
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Thành viên chủ chốt	- Tiền lương và thưởng	1.834.973.547

Tại thời điểm ngày 30 tháng 9 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>
Các khoản phải thu thương mại và thu khác			
Công ty Cổ phần Vincom	Cùng chủ sở hữu	- Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	16.900.000
Công ty Cổ phần An Viên	Công ty của thành viên gia đình với một thành viên Hội đồng quản trị	- Cung cấp dịch vụ khách sạn	1.952.922.460
Công ty Cổ phần Du Lịch Việt Nam tại TP.HCM	Công ty liên kết	- Phải thu cung cấp dịch vụ	29.040.694

Cộng

1.998.863.154

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung giao dịch</u>	<u>Số tiền</u>
Cho vay và ứng vốn đầu tư			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	Công ty liên kết	- Ứng vốn đầu tư - Lãi ứng vốn đầu tư phải thu	1.226.400.000.000 53.081.808.300
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (GDC)	Công ty liên kết	- Ứng vốn đầu tư - Lãi ứng vốn được hưởng	191.582.804.933 15.189.583.244
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	- Cho vay - Lãi cho vay phải thu	7.150.000.000 11.439.137.600
		Cộng	1.504.843.334.077

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

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 Tập đoàn. Tập đoàn 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 Tập đoàn.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Tập đoàn là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn có hệ thống kiểm soát sự cân bằng giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban 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 các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi giá thị trường. Giá thị trường bao gồm bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán và các báo cáo tài chính phái sinh.

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.

Các phân tích độ nhạy cảm này đã được lập trên cơ sở số nợ thuần, tỷ suất giữa lãi suất cố định với lãi suất thả nổi của các khoản nợ và các công cụ tài chính phái sinh và tỷ lệ các công cụ tài chính có gốc các ngoại tệ đều cố định và dựa trên cơ sở các chỉ định phòng ngừa rủi ro tại ngày 30 tháng 9 năm 2011.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng 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 Tập đoàn 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 hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế, 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 tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá hối đoái của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Tập đoàn (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Tập đoàn).

Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về ngoại hối.

Tập đoàn có rủi ro ngoại tệ liên quan đến việc mua bán hàng hóa có gốc ngoại tệ. Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn dự định mua bán hàng hóa có gốc ngoại tệ trong tương lai, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng việc Hội đồng Quản trị của Tập đoàn xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

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

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng từ số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn.

Các khoản cho vay

Rủi ro tín dụng chủ yếu được Tập đoàn quản lý bằng cách cho vay các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các đơn vị cùng chủ sở hữu, hoặc qua các đánh giá về khả năng trả nợ của bên vay.

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn 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.

	<u>Tổng cộng</u>	<u>Không quá hạn và không bị suy giảm</u>	<u>Quá hạn nhưng không bị suy giảm</u>			
			<u>< 60 ngày</u>	<u>61-90 ngày</u>	<u>91-120 ngày</u>	<u>> 120 ngày</u>
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011	22.796.916.617	17.109.206.918	1.886.415.257	#####	389.705.178	698.716.536

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	<u>Bắt kỳ thời điểm nào</u>	<u>Dưới 3 tháng</u>	<u>Từ 3 tháng đến 12 tháng</u>	<u>Từ 1 đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
Tại 30/09/2011						
Các khoản vay và nợ	-	3.300.480.000	69.621.312.572	4.183.910.273.804	352.589.521.279	4.609.421.587.655
Phải trả khách hàng	95.289.731.282	-	-	-	-	95.289.731.282
Chi phí phải trả khác	398.441.539.528	16.926.213.015	-	-	-	415.367.752.543
Tổng cộng	493.731.270.810	20.226.693.015	69.621.312.572	4.183.910.273.804	352.589.521.279	5.120.079.071.480
Tại 31/12/2010						
Các khoản vay và nợ	-	143.953.617.441	1.093.676.430.649	4.745.472.593.848	531.936.178.665	6.515.038.820.403
Phải trả khách hàng	50.022.050.308	-	-	-	-	50.022.050.308
Chi phí phải trả khác	301.050.023.944	19.282.439.423	-	4.360.569.802	-	324.693.033.169
Tổng cộng	351.072.074.252	163.236.056.864	1.093.676.430.649	4.749.833.163.450	531.936.178.665	6.889.753.903.880

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại

Rủi ro về giá hàng hóa

Tập đoàn có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa nhất định. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

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 CỔ PHẦN VINPEARL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 vào ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

3. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính (tiếp theo)

Quản lý nguồn vốn

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 :

<u>Khoản mục</u>	<u>9 tháng đầu năm 2011</u>	<u>9 tháng đầu năm 2010</u>
Các khoản vay dài hạn và nợ dài hạn	4.644.239.618.048	3.987.638.522.913
Nợ ngắn hạn và chi phí phải trả khác	733.509.460.863	1.286.498.749.924
Trừ (-) : Tiền và các khoản tương đương tiền	(34.028.627.308)	(23.618.277.299)
Nợ thuần	5.343.720.451.603	5.250.518.995.538
Vốn chủ sở hữu	4.054.722.840.849	1.955.833.670.233
Tổng nguồn vốn	9.480.101.994.859	7.765.655.590.866
Nguồn vốn và nợ thuần	14.823.822.446.462	13.016.174.586.404
Tỷ số vốn vay	36%	40%

4. 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.

	<u>Giá trị ghi sổ</u>				<u>Giá trị hợp lý</u>	
	<u>Tại 30/09/2011</u>		<u>Tại 31/12/2010</u>		<u>Tại 30/09/2011</u>	<u>Tại 31/12/2010</u>
	<u>Nguyên giá</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Nguyên giá</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Nguyên giá</u>	<u>Nguyên giá</u>
Tài sản tài chính						
Tiền gửi ngân hàng	5.600.000.000	-	6.563.671.250	-	5.600.000.000	6.563.671.250
Phải thu khách hàng	22.796.916.617	-	13.140.814.248	(22.312.869)	22.796.916.617	13.118.501.379
Các khoản cho vay và phải thu từ các bên liên quan	1.506.842.197.231	-	3.041.001.642.921	-	1.506.842.197.231	3.041.001.642.921
Phải thu khác	208.985.779.483	-	363.201.224.028	-	208.985.779.483	363.201.224.028
Các tài sản tài chính ngắn hạn khác	1.607.277.649.333	-	1.168.080.000.000	-	1.607.277.649.333	1.168.080.000.000
Các tài sản tài chính dài hạn	1.140.707.455.623	-	51.173.699.603	-	1.140.707.455.623	51.173.699.603
Tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng	28.428.627.308	-	17.054.606.049	-	28.428.627.308	17.054.606.049
Tổng cộng	4.620.638.625.595	-	4.660.216.658.099	(22.312.869)	4.620.638.625.595	4.680.193.345.230
Nợ phải trả tài chính						
Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.						
- Vay và nợ	4.602.948.370.233	-	4.820.598.540.538	-	4.602.948.370.233	4.820.598.540.538
- Phải trả cho các bên có liên quan	-	-	229.626.533.148	-	-	229.626.533.148
- Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	497.043.570.892	-	127.438.240.245	-	497.043.570.892	127.438.240.245
Tổng cộng	5.099.991.941.125	-	5.177.663.313.931	-	5.099.991.941.125	5.177.663.313.931

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

4. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

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.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giá 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 Tập đoàn đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Tập đoàn ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011, Tập đoàn đánh giá rằng giá trị ghi sổ của các khoản phải thu/cho vay 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 9 năm 2011, Tập đoàn 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.

+ Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

+ 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 9 năm 2011, Tập đoàn 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.

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo

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.

Theo Nghị quyết số 20/2011/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 10 năm 2011, Hội đồng quản trị đã quyết định tăng vốn điều lệ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng (Công ty con) từ 288 tỷ đồng lên 388 tỷ đồng. Ngày 27 tháng 10 năm 2011, công ty con này đã tăng vốn điều lệ lên mức 388 tỷ đồng theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 5 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp trong đó Tập đoàn vẫn nắm giữ 100% vốn điều lệ.

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong các kỳ báo cáo sau ngày 30 tháng 9 năm 2011.

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 16,8 tỷ đồng, do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu thuần quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 là 97,7 tỷ đồng (tương đương 43,87%): Do năm 2011 tình hình khủng hoảng kinh tế đã cải thiện rất nhiều nên lượng khách du lịch tăng lên đáng kể. Từ đầu quý II năm 2011, Công ty cũng chính thức đưa vào kinh doanh các cơ sở mới là : Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang và Câu lạc bộ Golf Vinpearl Nha Trang, Khách sạn Vinpearl Luxury Đà Nẵng nên tăng trưởng thêm Doanh thu. 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. Mặt khác, Tập đoàn 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 đáng kể 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 108,8 tỷ đồng (tương đương 71,01%) vì các nguyên nhân : 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, từ đầu Quý II năm 2011, các cơ sở mới vào hoạt động, do các cơ sở mới này chỉ ở giai đoạn hoạt động ban đầu nên chi phí hoạt động tăng cao hơn mức tăng trưởng doanh thu. Hơn nữa, một phần chi phí tăng tương ứng với mức tăng trưởng của doanh thu. Ngoài ra, trong Quý III năm 2011 phát sinh khoản phân bổ lợi thế thương mại tại ngày mua các công ty con là 18 tỷ đồng.
- Doanh thu hoạt động tài chính quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 là hơn 32 tỷ đồng (tương đương với 27,43%): Trong đó, tăng từ lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay và ứng vốn đầu tư là chủ yếu. Do lãi suất huy động vốn đầu vào trên thị trường tăng cao nên Tập đoàn 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. Mặt khác, trong kỳ Công ty được chia cổ tức hơn 25 tỷ. Từ đó làm cho doanh thu tài chính tăng lên.
- Chi phí tài chính quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 là 44,8 tỷ đồng (tương đương với 31,11%), trong đó tăng chủ yếu do chi phí lãi vay tăng và lỗ chênh lệch tỷ giá. 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 năm 2011 tăng cao so với lãi suất vay của quý 3 năm 2010, lãi suất Trái phiếu huy động tăng theo mặt bằng chung , tỷ giá mua bán USD quý 3 năm 2011 tăng rất cao so với tỷ giá mua bán USD quý 3 năm 2010 nên đã ảnh hưởng đến các khoản vay đầu tư bằng USD của Tập đoàn và làm cho lỗ chênh lệch tỷ giá quý 3 năm 2011 tăng cao so với quý 3 năm 2010.
- Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh liên kết quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 là hơn 38 tỷ đồng.

Tổng hợp các nguyên nhân chủ yếu trên đây làm lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý III năm 2011 tăng so với quý III năm 2010 số tiền 16,8 tỷ đồng.



Trần Khánh Vân
Kế toán trưởng



Nha Trang, ngày 8 tháng 11 năm 2011



Đặng Thanh Thủy
Tổng Giám đốc