

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2010	5 - 8
Báo cáo kết quả kinh doanh Quý IV và của năm 2010	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ năm 2010	10 - 11
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính Quý IV và của năm 2010	12 - 32

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinpearl trình bày Báo cáo này và các Báo cáo tài chính riêng Quý IV và cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là 1.799.057.210.000 đồng.

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

Công ty có các công ty con sau:

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

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 tổng số vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty nắm giữ 70% phần vốn chủ sở hữu. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan khác, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp v.v. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 182 Nguyễn Văn Thù, Phường ĐaKao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 3 tháng 4 năm 2009, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng 6.000.000 cổ phần (tương đương 20% vốn chủ sở hữu) của GCD cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái với tổng giá trị chuyển nhượng là 60.000.000.000 đồng Việt Nam, giảm tỷ lệ nắm giữ cổ phần của Công ty trong GCD xuống 50% theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh công ty cổ phần đăng ký thay đổi lần thứ 5 cấp ngày ngày 16 tháng 4 năm 2009.

Được sự ủy quyền của cổ đông thiểu số, Công ty chiếm 51% quyền biểu quyết tại Công ty này.

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4200764747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 12 tháng 6 năm 2008, với tổng số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh dịch vụ lữ hành, đại lý du lịch, kinh doanh dịch vụ khách sạn, biệt thự, nhà hàng và các dịch vụ khác có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty TNHH 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 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn cầu

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103007448 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 8 năm 2007, với tổng số vốn điều lệ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp và các dịch vụ khác. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 182 Nguyễn Văn Thù, Phường ĐaKao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 70% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này. Công ty con này đã hoàn tất các thủ tục giải thể theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 27/08/2010.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2007
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2006
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2007
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2008
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2008

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 10/01/2011, Công ty tiến hành Đại hội đồng cổ đông bất thường để thông qua phương án tái cấu trúc với các công ty liên kết của Công ty nhằm mục đích nâng cao hiệu quả hoạt động tại các công ty liên kết. Theo đó, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc Công ty sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng của tất cả các cổ đông còn lại tại 03 công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, trong đó Công ty Cổ phần Vinpearl sở hữu 30% trong tổng vốn điều lệ của công ty này là 300 tỷ đồng;
- Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng, trong đó Công ty Cổ phần Vinpearl sở hữu 40% trong tổng vốn điều lệ của công ty này là 288 tỷ đồng;
- Số lượng cổ phần phát hành để hoán đổi lấy 32.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm là 9.014.084 cổ phần.

Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Vinpearl sẽ sở hữu 100% vốn điều lệ tại các công ty này. Việc nhận chuyển nhượng cổ phần sẽ được thực hiện theo phương thức Công ty Cổ phần Vinpearl sẽ phát hành thêm cổ phần Vinpearl để hoán đổi lấy cổ phần ba công ty nêu trên thuộc sở hữu của tất cả các cổ đông còn lại trong 03 công ty này theo tỉ lệ hoán đổi như sau:

- Số lượng cổ phần phát hành để hoán đổi lấy 17.280.000 cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng là 8.470.588 cổ phần.
- Số lượng cổ phần phát hành để hoán đổi lấy 21.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An là 8.108.108 cổ phần.
- Số lượng cổ phần phát hành để hoán đổi lấy 32.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm là 9.014.084 cổ phần.

Số lượng cổ phần phát hành là 25.592.780 cổ phần với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 255.927.800.000 đồng.

Sau khi hoàn tất việc hoán đổi cổ phần, các công ty trên đây được chuyển đổi thành các công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty Cổ phần Vinpearl là chủ sở hữu 100% vốn điều lệ.

Hội đồng quản trị Công ty đang tiến hành thực hiện các thủ tục cần thiết phục vụ việc tái cấu trúc Công ty theo quy định của Pháp luật và Điều lệ của Công ty.

Ngoài sự kiện trên, Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2010 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

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

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

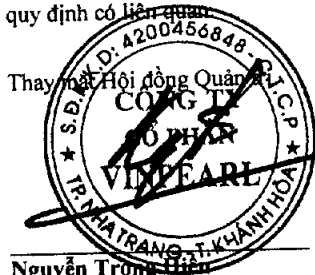
Ban Giám đốc chịu trách nhiệm bảo đảm việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào, và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm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

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



PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Quý IV và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Nguyễn Trọng Hiền
Chỉ tịch Hội đồng quản trị
Nha Trang, ngày 24 tháng 01 năm 2011



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.331.059.853.753	1.846.861.456.336
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV.1	20.138.928.986	9.411.144.288
1. Tiền	111		15.575.257.736	9.211.144.288
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.563.671.250	200.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	IV.2	1.015.282.804.933	1.658.900.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.015.282.804.933	1.658.900.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		222.189.118.778	115.892.383.176
1. Phải thu khách hàng	131	IV.3	13.173.805.387	14.927.277.184
2. Trả trước cho người bán	132	IV.4	74.495.586.626	5.469.541.166
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	IV.5	134.542.039.634	95.740.947.614
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(22.312.869)	(245.382.788)
IV. Hàng tồn kho	140	IV.6	16.504.234.421	11.592.811.750
1. Hàng tồn kho	141		16.504.234.421	11.592.811.750
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		56.944.766.635	51.065.117.122
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV.7	33.032.083.853	40.809.441.811
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.431.682.502	4.212.127.204
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	IV.8	3.017.836.726	1.234.289.116
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	IV.9	12.463.163.554	4.809.258.991

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.630.242.469.770	4.660.916.626.173
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu nội bộ dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	213		-	-
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.897.129.500.862	1.601.729.362.530
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.10	1.174.165.911.729	1.192.094.151.310
<i>Nguyên giá</i>	222		1.449.639.775.793	1.404.927.835.158
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(275.473.864.064)	(212.833.683.848)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	IV.11	157.433.485.393	97.413.425.661
<i>Nguyên giá</i>	228		165.980.398.999	104.196.588.866
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(8.546.913.606)	(6.783.163.205)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	IV.12	565.530.103.740	312.221.785.559
III. Bất động sản đầu tư	240	IV.13	20.112.447.361	20.915.846.725
<i>Nguyên giá</i>	241		22.932.088.032	22.932.088.032
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(2.819.640.671)	(2.016.241.307)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		3.672.176.448.232	2.978.059.956.946
1. Đầu tư vào công ty con	251	IV.14	645.750.000.000	356.200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	IV.15	1.053.613.117.440	643.563.117.440
3. Đầu tư dài hạn khác	258	IV.16	1.976.093.224.000	1.982.293.224.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(3.279.893.208)	(3.996.384.494)
V. Tài sản dài hạn khác	260		40.824.073.315	60.211.459.972
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV.17	40.211.414.725	59.297.444.565
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	IV.18	612.658.590	914.015.407
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.961.302.323.523	6.507.778.082.509



NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.037.752.883.297	5.366.888.413.254
I. Nợ ngắn hạn	310		1.054.254.396.961	884.625.234.928
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	IV.19	675.957.620.790	515.623.608.864
2. Phải trả người bán	312	IV.20	50.166.138.249	36.937.471.452
3. Người mua trả tiền trước	313	IV.21	34.250.386.776	22.419.902.745
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV.22	434.856.449	1.447.648.715
5. Phải trả người lao động	315	IV.23	14.109.488.783	1.961.658.009
6. Chi phí phải trả	316	IV.24	274.162.955.274	227.940.504.553
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo kế hoạch tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	IV.25	5.172.950.640	78.294.440.590
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3.983.498.486.336	4.482.263.178.326
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	IV.26	869.660.414	754.175.414
4. Vay và nợ dài hạn	334	IV.27	3.948.140.919.748	4.478.651.005.195
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	IV.28	30.996.996.786	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	IV.29	3.490.909.388	2.857.997.717
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. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.923.549.440.226	1.140.889.669.255
I. Vốn chủ sở hữu	410	IV.30	1.923.549.440.226	1.140.889.669.255
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.799.057.210.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(1.374.289.117)	(2.149.388.839)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		5.994.494.000	4.994.494.000
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		119.872.025.343	138.044.564.094
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.961.302.323.523	6.507.778.082.509

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
1. Tài sản thuê ngoài	001			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004			
5. Ngoại tệ các loại (Đô la Mỹ - USD)	007		46.003	89.880
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008			

Nha Trang, ngày 24 tháng 01 năm 2011

Nguyễn Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Hiền
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Quý IV và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2010	Quý IV năm 2009	Năm 2010	Năm 2009
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	V.1	102.260.986.880	71.597.667.907	663.233.561.948	484.283.043.528
Các khoản giảm trừ	02	V.1	56.664.791	63.508.706	377.468.899	384.884.941
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V.1	102.204.322.089	71.534.159.201	662.856.093.049	483.898.158.587
Giá vốn hàng bán	11	V.2	132.937.445.755	70.371.762.060	402.824.761.289	292.791.575.830
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(30.733.123.666)	1.162.397.141	260.031.331.760	191.106.582.757
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.3	126.936.521.866	106.948.804.931	446.273.337.048	274.328.307.938
Chi phí tài chính	22	V.4	146.935.436.666	143.009.938.820	577.200.164.709	362.665.648.077
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		142.560.164.724	128.471.851.280	545.787.139.325	336.691.444.658
Chi phí bán hàng	24	V.5	10.441.603.445	8.861.557.609	57.704.224.799	29.681.072.884
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.6	13.808.449.390	9.903.127.084	47.024.368.393	38.412.972.896
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(74.982.091.301)	(53.663.421.441)	24.375.910.907	34.675.196.838
Thu nhập khác	31	V.7	130.242.348.074	7.668.797.226	132.468.661.294	12.703.397.804
Chi phí khác	32	V.8	4.971.992.186	945.957.104	10.396.697.172	3.179.046.103
Lợi nhuận khác	40		125.270.355.888	6.722.840.122	122.071.964.122	9.524.351.701
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		50.288.264.587	(46.940.581.319)	146.447.875.029	44.199.548.539
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9	(3.014.982.344)	(4.033.726.501)	2.324.470.177	821.040.217
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	31.117.233.548	48.626.622	31.298.353.603	229.324.834
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		22.186.013.383	(42.955.481.440)	112.825.051.249	43.149.183.488
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11				
Lãi cơ bản			87	(380)	816	382
Lãi suy giảm			78	(269)	606	268

Nguyễn Thịnh

Kế toán trưởng
Nguyễn Thịnh



Nha Trang, ngày 24 tháng 01 năm 2011

Nguyễn Trọng Hiền
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

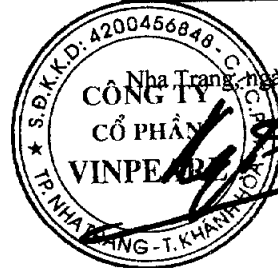
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		146.447.875.029	44.199.548.539
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02		70.829.468.119	68.731.276.778
- Các khoản dự phòng	03		(658.504.676)	4.241.767.282
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		3.930.637.242	5.116.527.922
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(563.959.399.962)	(272.051.329.501)
- Chi phí lãi vay	06		545.787.139.325	336.691.444.658
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		202.377.215.077	186.929.235.678
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.035.216.475)	12.099.352.192
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.911.422.671)	484.915.608
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		29.681.420.688	5.851.078.438
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		26.863.387.798	(20.012.092.982)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(514.646.341.868)	(226.249.791.740)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.142.419.774)	(2.018.072.964)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		4.415.485.000	698.403.429
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(8.000.000.000)	(481.788.130)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(278.397.892.225)	(42.698.760.471)
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		(426.263.841.583)	(183.242.614.152)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		1.745.024.315	1.376.602.593
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(363.000.000.000)	(3.285.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		990.817.195.067	677.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(627.050.000.000)	(827.002.470.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		5.423.335.522	79.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		411.964.544.456	221.009.212.168
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.363.742.223)	(3.316.759.269.391)



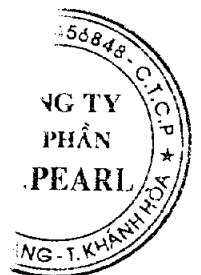
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	IV.28	669.059.620.000	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	IV.19, 27	283.289.862.639	3.703.738.131.507
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	IV.19, 27	(656.860.063.493)	(399.902.525.914)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		295.489.419.146	3.303.835.605.593
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		10.727.784.698	(55.622.424.269)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	IV.1	9.411.144.288	65.033.568.557
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	IV.1	20.138.928.986	9.411.144.288

Nguyễn Thịnh

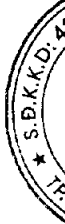
Nguyễn Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Hiền
Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010



I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

1. Giấy phép hoạt động

Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty”) - trước đây là Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland - là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần 15 vào ngày 16 tháng 8 năm 2010.

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

Vốn điều lệ của Công ty là 1.799.057.210.000 VND.

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

2. Hội đồng Quản trị

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

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2007
Ông Phạm Nhật Vượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2006
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2008
Bà Vũ Tuyết Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2008
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2007

3. Danh sách các Công ty con

Công ty có các công ty con sau tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010 :

Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

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 tổng số vốn điều lệ là 700 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty nắm giữ 70% phần vốn chủ sở hữu. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan khác, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp v.v. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 182 Nguyễn Văn Thủ, Phường ĐaKao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của GCD đã tăng lên mức 700 tỷ đồng Việt Nam và 1.000 tỷ đồng lần lượt theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần thứ 6 ngày 24 tháng 4 năm 2009 và lần thứ 8 ngày 16 tháng 12 năm 2009 trong đó Công ty nắm giữ 50% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền kiểm soát.

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang

Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4200764747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 12 tháng 6 năm 2008, với tổng số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh dịch vụ lữ hành, đại lý du lịch, kinh doanh dịch vụ khách sạn, biệt thự, nhà hàng và các dịch vụ khác có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Nam Qua

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch Sinh Thái Nam Qua được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và Đăng ký thuế công ty Trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 8 tháng 8 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 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 80% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một

Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4201203790 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28 tháng 7 năm 2010, với số vốn điều lệ là 60 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Vinpearl nắm giữ 15%. Hoạt động chính của công ty con này là chuẩn bị mặt bằng, kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch, khu vui chơi giải trí, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác. Trụ sở chính của công ty này đặt tại Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

Vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên mức 167,4 tỷ đồng Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ lần đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 19 tháng 10 năm 2010, trong đó Công ty nắm giữ 83,64% phần vốn chủ sở hữu.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn cầu

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103007448 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 8 năm 2007, với tổng số vốn điều lệ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp và các dịch vụ khác. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 182 Nguyễn Văn Thủ, Phường ĐaKao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty nắm 70% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này. Công ty con này đã thực hiện xong các thủ tục giải thể theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 27/08/2010.

4. Danh sách các Công ty liên kết

Công ty cũng có các công ty liên kết sau tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010 :

	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (%)
1 Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	29,13
2 Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	20,00
3 Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TP Hồ Chí Minh	25,28
4 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	21,15
5 Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	30,00
6 Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	40,00
7 Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa (*)	24,30
8 Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	49,00

(*) Công ty con GCD sở hữu 534.500 cổ phần (tương đương 24,30% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa kể từ ngày 28 tháng 5 năm 2009. Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của công ty mẹ đối với công ty liên kết này là 12,15%.

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh phần IV mục 14

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

Các Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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 ở Việt Nam:

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3. Niên độ kế toán

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

4. Đồng tiền kế toán

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

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

- Tại ngày 31/12/2009 : 17.941 VND/USD
- Tại ngày 31/12/2010 : 18.932 VND/USD

III CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 và ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã áp dụng 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. Thông tư 201 khác biệt so với các chính sách kế toán hiện hành đã được áp dụng trong các năm trước theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái (“VAS 10”) đã được Công ty áp dụng trong các năm tài chính trước liên quan đến việc ghi nhận chênh lệch do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm 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 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 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.

Thông tư 201 được áp dụng phi hồi tố từ năm 2009 do không có quy định cụ thể về việc áp dụng hồi tố trong thông tư này.

2. Tiền và 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.

3. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 năm.

5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

6. Tài sản cố định vô hình

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

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

7. Khấu hao tài sản cố định

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

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

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

9. Chi phí đi vay

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

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

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

10. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản

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

11. Chi phí trả trước

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

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

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

12. Đầu tư vào các công ty con

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

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

13. Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

14. 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.

15. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

16. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng Thông tư 201 về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ từ năm 2009.

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, các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ kế toán và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ trừ trường hợp các khoản chênh lệch này được vốn hóa như được trình bày trong các đoạn dưới đây.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản tài sản, công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.

Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, nếu việc ghi nhận này dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, phần lỗ chênh lệch tỷ giá vượt quá lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả sẽ được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

17. Phân chia lợi nhuận

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.

18. 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.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

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

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

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

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.

20. Bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Tiền mặt tại quỹ	1.196.920.521	1.094.938.227
Tiền gửi ngân hàng	13.903.078.685	7.830.640.095
Tiền đang chuyển	475.258.530	285.565.966
Các khoản tương đương tiền	4.563.671.250	200.000.000
Cộng	<u>20.138.928.986</u>	<u>9.411.144.288</u>

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

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	<u>01/01/2010</u>	<u>Phát sinh tăng</u>	<u>Phát sinh giảm</u>	<u>31/12/2010</u>
Cho vay ngắn hạn	1.580.900.000.000	373.500.000.000	939.117.195.067	1.015.282.804.933
Bảo Thanh niên	65.000.000.000	-	65.000.000.000	-
Công ty Công ty Phát triển và Dịch vụ Vincharm	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Thành Phố Xanh	535.900.000.000	-	344.317.195.067	191.582.804.933
Công ty TNHH Khu Khách sạn và Biệt thự Vegas	5.000.000.000	5.500.000.000	10.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng Hợp Và Đầu Tư Hà Nội (nay sáp nhập vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái)	475.000.000.000	-	-	475.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	-	61.000.000.000	60.600.000.000	400.000.000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	-	307.000.000.000	158.700.000.000	148.300.000.000
Đầu tư cổ phiếu công ty chưa niêm yết	78.000.000.000	-	78.000.000.000	-
Cộng	<u>1.658.900.000.000</u>	<u>373.500.000.000</u>	<u>1.017.117.195.067</u>	<u>1.015.282.804.933</u>

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
3. Phải thu của khách hàng		
Phải thu về hoạt động xây dựng và chuyển nhượng bất động sản	-	-
Phải thu về cung cấp Dịch vụ Khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác	<u>13.173.805.387</u>	<u>14.927.277.184</u>
Cộng	<u>13.173.805.387</u>	<u>14.927.277.184</u>
4. Trả trước cho người bán		
Trả trước về hoạt động đầu tư, mua sắm tài sản cố định	<u>71.069.420.374</u>	<u>4.175.844.994</u>
Trả trước về hoạt động kinh doanh	<u>3.426.166.252</u>	<u>1.293.696.172</u>
Cộng	<u>74.495.586.626</u>	<u>5.469.541.166</u>
5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
Công ty CP Phát Triển TP Xanh (GCD JSC) - Lãi ứng vốn đầu tư	<u>20.159.245.744</u>	<u>14.332.724.833</u>
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An - Lãi ứng vốn đầu tư	<u>35.304.527.800</u>	<u>19.506.666.700</u>
Công ty Công ty Phát triển và Dịch vụ Vincharm (nay sáp nhập vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng Hợp Và Đầu Tư Hà Nội (nay sáp nhập vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái) - Lãi ứng vốn đầu tư	<u>22.860.000</u>	<u>7.969.000.000</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia - Lãi ứng vốn đầu tư	-	13.557.858.934
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng - Lãi cho vay	<u>57.405.081.154</u>	<u>34.214.013.300</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam - Lãi cho vay	<u>1.004.632.600</u>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam - Lãi cho vay	<u>7.278.849.100</u>	-
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours - Phải thu cổ tức được chia	<u>508.680.000</u>	<u>508.680.000</u>
Ông Tô Hồng Thắng	<u>2.750.000.000</u>	-
Ông Hoàng Văn Sơn	<u>3.250.000.000</u>	-
Các khoản phải thu khác	<u>6.858.163.236</u>	<u>5.652.003.847</u>
Cộng	<u>134.542.039.634</u>	<u>95.740.947.614</u>
6. Hàng tồn kho		
Hàng mua đang đi trên đường	<u>15.071.382</u>	-
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	<u>11.839.021.564</u>	<u>8.077.785.338</u>
Công cụ, dụng cụ trong kho	<u>3.383.927.459</u>	<u>2.313.617.292</u>
Hàng hóa tồn kho	<u>1.266.214.016</u>	<u>1.201.409.120</u>
Cộng	<u>16.504.234.421</u>	<u>11.592.811.750</u>
7. Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	<u>7.028.558.513</u>	<u>13.783.871.307</u>
Chi phí chuẩn bị kinh doanh	<u>677.920.284</u>	<u>857.472.987</u>
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>17.368.053.397</u>	<u>20.307.455.640</u>
Chi phí khác	<u>7.957.551.659</u>	<u>5.860.641.877</u>
Cộng	<u>33.032.083.853</u>	<u>40.809.441.811</u>
8. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		
Thuế nhập khẩu	<u>-</u>	<u>37.256.369</u>
Thuế GTGT	<u>2.854.381</u>	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>3.014.982.345</u>	<u>1.197.032.747</u>
Cộng	<u>3.017.836.726</u>	<u>1.234.289.116</u>
9. Tài sản ngắn hạn khác		
Tạm ứng của Cán bộ công nhân viên	<u>5.458.663.554</u>	<u>1.504.758.991</u>
Các khoản ký quỹ ký cược ngắn hạn	<u>7.004.500.000</u>	<u>3.304.500.000</u>
Cộng	<u>12.463.163.554</u>	<u>4.809.258.991</u>

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Tại 01/01/2010	868.314.193.021	398.191.292.635	102.603.771.903	9.607.101.467	26.211.476.132	1.404.927.835.158
Đầu tư hoàn thành	40.981.990.647	23.506.908.442	2.193.789.664	1.179.002.767	1.459.995.974	69.321.687.494
Chuyển góp vốn	(12.608.671.522)	-	(129.419.741)	-	-	(12.738.091.263)
Thanh lý	(9.399.211.182)	(839.558.523)	(280.363.095)	(75.197.643)	(1.277.325.153)	(11.871.655.596)
Tại 31/12/2010	887.288.300.964	420.858.642.554	104.387.778.731	10.710.906.591	26.394.146.953	1.449.639.775.793
Giá trị hao mòn						
Tại 01/01/2010	80.054.403.637	97.607.856.198	18.208.630.632	5.776.829.852	11.185.963.529	212.833.683.848
Trích khấu hao	24.852.305.878	32.346.019.749	6.672.965.199	1.484.135.607	2.988.014.502	68.343.440.935
Chuyển góp vốn	(3.619.664.004)	-	(25.820.508)	-	-	(3.645.484.512)
Thanh lý	(1.246.807.920)	(267.813.513)	(159.651.187)	(46.431.657)	(337.071.930)	(2.057.776.207)
Tại 31/12/2010	100.040.237.591	129.686.062.434	24.696.124.136	7.214.533.802	13.836.906.101	275.473.864.064
Giá trị còn lại						
Tại 01/01/2010	788.259.789.384	300.583.436.437	84.395.141.271	3.830.271.615	15.025.512.603	1.192.094.151.310
Tại 31/12/2010	787.248.063.373	291.172.580.120	79.691.654.595	3.496.372.789	12.557.240.852	1.174.165.911.729

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Bản quyền	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại 01/01/2010	29.807.792.900	68.469.648.617	-	5.919.147.349	104.196.588.866
Đầu tư trong kỳ	63.388.737.928	1.677.536.667	530.358.400	282.543.200	65.879.176.195
Chuyển góp vốn	-	(4.029.030.842)	-	-	(4.029.030.842)
Thanh lý	-	-	-	(66.335.220)	(66.335.220)
Tại 31/12/2010	93.196.530.828	66.118.154.442	530.358.400	6.135.355.329	165.980.398.999
Giá trị hao mòn					
Tại 01/01/2010	-	4.352.407.937	-	2.430.755.268	6.783.163.205
Trích khấu hao	-	1.397.092.030	44.196.535	913.168.531	2.354.457.096
Chuyển góp vốn	-	(580.572.153)	-	-	(580.572.153)
Thanh lý	-	-	-	(10.134.542)	(10.134.542)
Tại 31/12/2010	-	5.168.927.814	44.196.535	3.333.789.257	8.546.913.606
Giá trị còn lại					
Tại 01/01/2010	29.807.792.900	64.117.240.680	-	3.488.392.081	97.413.425.661
Tại 31/12/2010	93.196.530.828	60.949.226.628	486.161.865	2.801.566.072	157.433.485.393

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

12. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2010	01/01/2010
Khu Biệt thự và sân Golf Vinpearl	257.651.851.442	158.927.681.782
Khu Du lịch sinh thái Bãi Sỏi	139.121.175.752	75.431.649.046
Khu Quảng trường Vinpearlland (Quảng trường và Khu đón tiếp)	9.800.557.230	3.450.744.305
Khu Spa	12.770.290.188	1.303.558.735
Các hạng mục khác	19.234.971.190	10.135.200.725
Chi phí chung chờ phân bổ cho các hạng mục (*)	126.951.257.938	64.276.509.701
Cộng	565.530.103.740	313.525.344.294

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



13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Tại 01/01/2010	20.316.776.882	1.662.247.500	953.063.650	22.932.088.032
Đầu tư trong năm	-	-	-	-
Tại 31/12/2010	20.316.776.882	1.662.247.500	953.063.650	22.932.088.032
Giá trị hao mòn				
Tại 01/01/2010	1.352.853.288	415.561.887	247.826.132	2.016.241.307
Trích khấu hao	507.804.156	166.224.756	129.370.452	803.399.364
Tại 31/12/2010	1.860.657.444	581.786.643	377.196.584	2.819.640.671
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2010	18.963.923.594	1.246.685.613	705.237.518	20.915.846.725
Tại 31/12/2010	18.456.119.438	1.080.460.857	575.867.066	20.112.447.361

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

14. Đầu tư vào công ty con

	31/12/2010	01/01/2010
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	500.000.000.000	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Nam Qua	3.750.000.000	3.750.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	140.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Liên kết Đại Toàn Cầu	-	450.000.000
Cộng	645.750.000.000	356.200.000.000

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

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

	31/12/2010	01/01/2010
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	a 26.133.337.000	26.133.337.000
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TP Hồ Chí Minh	b 46.279.780.440	46.279.780.440
Công ty Cổ phần PCM	c -	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	d 680.000.000.000	374.100.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	e 96.000.000.000	96.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	f 90.000.000.000	90.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	g 115.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	h -	50.000.000
Cộng	1.053.613.117.440	643.563.117.440

- Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours tiền thân là Công ty nhà nước được cổ phần hóa và đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 3203001791 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 02/01/2008. Vốn điều lệ của Công ty này là 29,1 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty này là khách sạn và dịch vụ du lịch. Trụ sở chính của công ty này đặt tại 83 Nguyễn Thị Minh Khai, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Đà Nẵng. Tại ngày 31/12/2010, Công ty nắm 29,13% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.
- Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TP Hồ Chí Minh tiền thân là Công ty nhà nước được cổ phần hóa và đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103006768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/05/2007. Vốn điều lệ của Công ty này là 31,5 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê văn phòng, khách sạn và dịch vụ du lịch. Hoạt động chính của công ty liên kết này là xuất nhập khẩu, cung cấp dịch vụ thương mại, khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31/12/2010, Công ty nắm 25,28% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.
- Công ty Cổ phần PCM được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103012410 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 31/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 7 vào ngày 27/01/2010. Vốn điều lệ của Công ty này là 55 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty liên kết này là tư vấn quản lý, thiết kế, giám sát thi công xây dựng, v.v... Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Công ty sở hữu 20% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này và đã chuyển nhượng trong quý 3/2010..

- d. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103038194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11/06/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 08/07/2009. Vốn điều lệ của Công ty này là 2.000 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, dịch vụ khách sạn, nhà hàng, và các dịch vụ có liên quan. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số 74 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Tại ngày 31/12/2010, Công ty nắm 34% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.

Ngày 08/07/2010, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia này tăng vốn điều lệ lên 3.200 tỷ và Công ty từ chối mua phần tăng lên tương ứng và giảm tỷ lệ sở hữu trong phần vốn của Công ty liên kết này từ 34% xuống còn 21,25%.

- e. Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 010308728 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26/08/2009 có vốn điều lệ là 400 tỷ đồng, địa chỉ: 191 Phố Bà Triệu - Quận Hai Bà Trưng - Hà Nội, Công ty trở thành cổ đông sáng lập và nắm giữ 20% vốn điều lệ của Công ty này kể từ ngày 01/07/2009.
- f. Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An) được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 3303070380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 1 tháng 4 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 17 tháng 8 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty liên kết này là kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng và kinh doanh sân golf, v.v. Trụ sở chính của công ty này đặt tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 30% vốn điều lệ của công ty liên kết này.
- g. Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0401323008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/12/2009. Hoạt động chính của công ty liên kết này, kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ có liên quan và kinh doanh siêu thị. Trụ sở chính của công ty này đặt tại số phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tại ngày 31/12/2010, Công ty nắm 40% phần vốn chủ sở hữu trong công ty liên kết này.
- h. Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103010620 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 6 năm 2008, theo đó Công ty ban đầu nắm 20% quyền sở hữu. Trong quý 2/2010, Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên đã sáp nhập với Công ty Cổ phần Thương Mại và Dịch vụ Bất động sản Thanh Niên theo Nghị quyết của Hội Đồng Quản trị của Công ty vào ngày 24 tháng 6 năm 2010. Vào ngày 12 tháng 7 năm 2010, Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 4 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn cổ phần lên 530 tỷ đồng, trong đó Công ty nắm 10,57% phần vốn chủ sở hữu nên khoản đầu tư này được chuyển sang trình bày ở chỉ tiêu Đầu tư dài hạn khác (xem thuyết minh IV.16).

16. Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2010	01/01/2010
Mua cổ phần của Công ty CP Du lịch Việt Nam tại Hà Nội - sở hữu 212.520 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng, chiếm 7,08% vốn điều lệ	7.693.224.000	7.693.224.000
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3.000.000.000	3.000.000.000
Mua cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên chiếm 10,566% vốn điều lệ của Công ty này	56.000.000.000	-
Ứng vốn đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia thực hiện dự án	1.809.400.000.000	1.871.600.000.000
Ứng vốn đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vinpearl Hội An thực hiện dự án	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	1.976.093.224.000	1.982.293.224.000

17. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2010	01/01/2010
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	3.449.091.110	9.224.080.157
Chi phí chuẩn bị kinh doanh	3.708.208.924	-
Chi phí phát hành trái phiếu	28.138.928.559	45.506.981.956
Chi phí khác	4.915.186.132	4.566.382.452
Cộng	40.211.414.725	59.297.444.565

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2010	01/01/2010
Lỗ do đánh giá lại các tài khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ	481.128.525	648.032.725
Dự phòng trợ cấp thôi việc	131.530.065	265.982.682
Cộng	612.658.590	914.015.407

19. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Vay ngắn hạn	108.189.032.010	444.349.714.864
Vay ngân hàng BIDV Khánh Hòa, thời hạn vay 5 tháng, lãi suất đang áp dụng từ 12%/năm đến 16,5%/năm	104.689.032.010	90.849.714.864
Vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Hội sở Hà Nội, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10,8%/năm	-	350.000.000.000
Vay Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Nha Trang, lãi suất 8,4%/năm	3.500.000.000	3.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	567.768.588.780	71.273.894.000
Cộng	675.957.620.790	515.623.608.864

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

	<u>Tại 01/01/2010</u>	<u>Số tiền vay phát sinh tăng</u>	<u>Tăng giảm do đánh giá lại</u>	<u>Số tiền vay đã trả</u>	<u>Tại 31/12/2010</u>
Vay Ngắn hạn	444.349.714.864	251.289.862.639	-	587.450.545.493	108.189.032.010
BIDV Khánh Hòa	90.849.714.864	251.289.862.639	-	237.450.545.493	104.689.032.010
Agri Bank Hà Nội	350.000.000.000	-	-	350.000.000.000	-
Công ty CP Du lịch Việt Nam Nha Trang	3.500.000.000	-	-	-	3.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	71.273.894.000	566.440.722.689	(536.509.909)	69.409.518.000	567.768.588.780
Vay dài hạn đến hạn trả	71.273.894.000	66.440.722.689	(536.509.909)	69.409.518.000	67.768.588.780
Trái phiếu đến hạn trả	-	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000
Tổng cộng	515.623.608.864	817.730.585.328	(536.509.909)	656.860.063.493	675.957.620.790

20. Phải trả cho người bán

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Phải trả về hoạt động đầu tư, mua sắm tài sản cố định	32.506.789.463	20.034.171.256
Phải trả về hoạt động kinh doanh	17.659.348.786	16.903.300.196
Cộng	50.166.138.249	36.937.471.452

21. Người mua trả tiền trước

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Khách hàng trả trước về cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và dịch vụ khác ...	34.250.386.776	22.419.902.745
Cộng	34.250.386.776	22.419.902.745

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	974.039.558
Thuế tiêu thụ đặc biệt	15.224.580	22.509.002
Thuế xuất, nhập khẩu	-	202.488.550
Thuế Thu nhập cá nhân	400.791.411	164.612.110
Các loại thuế khác	18.840.458	83.999.495
Cộng	434.856.449	1.447.648.715

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

	<u>01/01/2010</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>31/12/2010</u>
Thuế GTGT hàng nội địa	-	17.837.993.006	17.840.847.387	(2.854.381)
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	936.783.189	2.679.708.235	3.616.491.424	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	22.509.002	377.468.919	384.753.341	15.224.580
Thuế xuất, nhập khẩu	202.488.550	1.462.706.304	1.665.194.854	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	(1.197.032.747)	2.324.470.177	4.142.419.774	(3.014.982.344)
Thuế Thu nhập cá nhân	164.612.110	3.157.181.588	2.921.002.287	400.791.411
Các loại thuế khác	83.999.495	2.619.199.499	2.684.358.536	18.840.458
Cộng	213.359.599	30.458.727.728	33.255.067.603	(2.582.980.276)

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế tiêu thụ đặc biệt

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh III.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được trình bày tại thuyết minh V.9.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

23. Phải trả người lao động

	31/12/2010	01/01/2010
Tiền lương và khoản phải trả cho người lao động	14.109.488.783	1.961.658.009
Cộng	14.109.488.783	1.961.658.009

24. Chi phí phải trả

	31/12/2010	01/01/2010
Chi phí lãi vay trái phiếu phải trả	262.052.054.839	212.915.068.535
Chi phí lãi vay Ngân hàng và các đối tượng khác phải trả	7.382.148.685	10.813.930.882
Trích trước các khoản chi phí khác	4.728.751.750	4.211.505.136
Cộng	274.162.955.274	227.940.504.553

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

	31/12/2010	01/01/2010
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	4.513.374	-
Tiền nhận chuyển nhượng 26% vốn điều lệ của Vinpearl Hội An Công ty TNHH Sinh thái Nam Qua	-	78.000.000.000
Các khoản khác	3.750.000.000	-
	1.418.437.266	294.440.590
Cộng	5.172.950.640	78.294.440.590

26. Các khoản phải trả dài hạn khác

	31/12/2010	01/01/2010
Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng	869.660.414	754.175.414
Cộng	869.660.414	754.175.414

27. Các khoản vay và nợ dài hạn

	Vay Lê Thị Lan	Vay BIDV Khánh Hòa	Phát hành trái phiếu	Cộng
Tại 01/01/2010	-	478.651.005.195	4.000.000.000.000	4.478.651.005.195
Vay trong năm	32.000.000.000	-	-	32.000.000.000
Trả trong năm	-	-	-	-
Chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	-	66.440.722.689	500.000.000.000	566.440.722.689
Đánh giá lại	-	3.930.637.242	-	3.930.637.242
Tại 31/12/2010	32.000.000.000	416.140.919.748	3.500.000.000.000	3.948.140.919.748

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

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

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

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

27.b. Trái phiếu

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

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

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

Đợt 2: phát hành vào ngày 18 tháng 3 năm 2009 bao gồm 1.000 trái phiếu là các trái phiếu thông thường có bảo đảm, mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam, có kỳ hạn 5 năm với lãi suất thả nổi. Lãi suất năm đầu tiên là 10,1%/năm. Lãi suất của các năm sau được xác định vào ngày làm việc thứ 7 trước ngày thanh toán lãi hàng năm và bằng lãi suất trái phiếu Chính phủ cùng kỳ hạn phát hành tại thời điểm gần ngày xác định lãi suất nhất cộng (+) 3,5%/năm hoặc bằng lãi suất tiết kiệm VND trả sau kỳ hạn 12 tháng bình quân của 4 Ngân hàng cộng (+) 2,5%/năm nhưng không vượt quá 1,5 lần lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố. Lãi 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 IV.27.a

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

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

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

27.c. Vay của bà Lê Thị Lan

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

28. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại của khoản lãi do đánh giá lại tài TSCĐ để góp vốn Cộng

	31/12/2010	01/01/2010
	30.996.996.786	-
	30.996.996.786	-

29. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Số dư tại ngày 01/01
Trích quỹ trong kỳ
Chi trợ cấp thôi việc cho CBCNV trong kỳ
Số dư tại ngày 31/12

	Năm 2010	Năm 2009
	2.857.997.717	3.417.568.460
	1.238.297.721	-
	(605.386.050)	(559.570.743)
	3.490.909.388	2.857.997.717

30. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại 01/01/2009	1.000.000.000.000	-	-	99.889.874.606	1.099.889.874.606
Lợi nhuận sau thuế năm 2009	-	-	-	43.149.183.488	43.149.183.488
Trích quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	-	-	4.994.494.000	(4.994.494.000)	-
Chênh lệch tỷ giá nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	-	(2.149.388.839)	-	-	(2.149.388.839)
Tại 31/12/2009	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>(2.149.388.839)</u>	<u>4.994.494.000</u>	<u>138.044.564.094</u>	<u>1.140.889.669.255</u>
Tại 01/01/2010	1.000.000.000.000	(2.149.388.839)	4.994.494.000	138.044.564.094	1.140.889.669.255
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	129.997.590.000	-	-	(129.997.590.000)	-
Góp vốn trong năm 2010	669.059.620.000	-	-	-	669.059.620.000
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	-	-	-	112.825.051.249	112.825.051.249
Trích quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	-	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-
Xóa số dư chênh lệch tỷ giá đầu năm	-	2.149.388.839	-	-	2.149.388.839
Chênh lệch tỷ giá nợ ngắn hạn cuối kỳ	-	(1.374.289.117)	-	-	(1.374.289.117)
Tại 31/12/2010	<u>1.799.057.210.000</u>	<u>(1.374.289.117)</u>	<u>5.994.494.000</u>	<u>119.872.025.343</u>	<u>1.923.549.440.226</u>

30.b. Phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 về việc phát hành 80 triệu cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:80 để tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ đồng lên 1.800 tỷ đồng, trong đó: chia cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 100:13 theo mệnh giá và chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:67 theo mệnh giá. Công ty đã hoàn tất hồ sơ phát hành và đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo Quyết định số 565/UBCK-GCN ngày 17/05/2010.

- Phát hành 13 triệu cổ phiếu để chia cổ tức: Công ty đã hoàn tất việc phát hành 12.999.759 cổ phiếu để chia cổ tức và tăng vốn điều lệ từ 1.000.000.000.000 đồng lên 1.129.997.590.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần thứ 13 vào ngày 14/06/2010.
- Phát hành 67 triệu cổ phiếu để chào bán cho cổ đông hiện hữu: Công ty đã thông báo về việc phát hành số cổ phiếu này đến nhà đầu tư. Thời hạn nhận đăng ký và đặt mua cổ phiếu mua từ ngày 10/06/2010 đến 30/07/2010. Công ty đã hoàn tất việc phát hành 66.905.962 cổ phiếu. Vào ngày 16 tháng 8 năm 2010, Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.129.997.590.000 đồng lên 1.799.057.210.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp.
- Toàn bộ số cổ phiếu phát hành tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 đã được niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2010	Năm 2009
Tổng doanh thu	663.233.561.948	484.283.043.528
Các khoản giảm trừ:	377.468.899	384.884.941
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	377.468.899	384.884.941
Doanh thu thuần	<u>662.856.093.049</u>	<u>483.898.158.587</u>
Trong đó:		
Cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	3.349.520.970	2.951.563.270
Dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	659.506.572.079	480.946.595.317

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	1.041.656.972	2.319.487.766
Giá vốn dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	401.783.104.317	290.472.088.064
Cộng	402.824.761.289	292.791.575.830
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
Lãi cho vay	435.492.737.764	269.182.688.069
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.541.613.923	2.812.589.248
Lãi chênh lệch tỷ giá	962.282.412	1.275.158.195
Lợi nhuận, cổ tức được chia	2.495.181.000	1.023.554.118
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	716.491.286	-
Thu hỗ trợ lãi suất sau đầu tư	1.003.205.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	61.825.663	34.318.308
Cộng	446.273.337.048	274.328.307.938
4. Chi phí tài chính		
	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
Chi phí lãi vay	545.787.139.325	336.691.444.658
Lỗ chênh lệch tỷ giá	11.078.905.266	8.764.470.779
Dự phòng đầu tư tài chính	-	3.996.384.494
Chi phí phát hành trái phiếu và chi phí khác	20.334.120.118	13.213.348.146
Cộng	577.200.164.709	362.665.648.077
5. Chi phí bán hàng		
	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
Chi phí cho nhân viên	8.780.575.092	6.404.573.460
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	968.451.392	1.024.387.123
Chi phí khấu hao tài sản cố định	158.480.486	513.539.159
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.147.660.350	15.262.399.561
Chi phí khác bằng tiền	2.649.057.479	6.476.173.581
Cộng	57.704.224.799	29.681.072.884
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
Chi phí cho nhân viên	19.180.276.008	16.639.605.554
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	1.761.419.079	1.706.052.639
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.605.895.031	2.822.342.647
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.671.754.172	8.768.100.321
Chi phí khác bằng tiền	14.805.024.103	8.476.871.735
Cộng	47.024.368.393	38.412.972.896
7. Thu nhập khác		
	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
Thu từ thanh lý tài sản cố định	1.745.024.315	1.376.602.593
Thu từ bán thanh lý vật liệu, phế liệu, công cụ, dụng cụ	2.336.285.211	5.988.979.599
Lãi do đánh giá lại tài sản cố định để góp vốn	127.458.934.560	-
Các khoản thu nhập khác	928.417.208	5.337.815.612
Cộng	132.468.661.294	12.703.397.804
8. Chi phí khác		
	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	8.747.427.122	1.301.753.520
Giá vốn vật liệu, phế liệu, công cụ, dụng cụ bán thanh lý	1.035.565.811	249.683.696
Các khoản chi phí khác	613.704.239	1.627.608.887
Cộng	10.396.697.172	3.179.046.103

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2010	Năm 2009
Lợi nhuận kế toán trước thuế	146.447.875.029	44.199.548.539
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	15.604.289.134	12.763.852.754
Các khoản chi phí không được trừ	15.604.289.134	12.763.852.754
Các khoản điều chỉnh giảm	(129.706.070.634)	(3.316.802.461)
Thu nhập không chịu thuế	(127.199.659.431)	(1.275.158.195)
Các khoản chi phí được trừ không tính vào kết quả kinh doanh	(2.506.411.203)	(2.041.644.266)
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp chưa trừ chuyển lỗ	32.346.093.529	53.646.598.832
Lỗ các năm trước được chuyển	(11.914.768.485)	(45.436.196.662)
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	20.431.325.044	8.210.402.170
Thuế TNDN từ hoạt động SXKD tính theo thuế suất phổ thông (25%)	5.107.831.261	2.052.600.543
Thuế TNDN chênh lệch do áp dụng thuế suất khác mức thuế suất 25%	(2.487.575.849)	(410.520.109)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm trong kỳ tính thuế	(829.191.950)	(821.040.217)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ trước	533.406.715	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>2.324.470.177</u>	<u>821.040.217</u>

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2010	Năm 2009
Thuế thu nhập hoãn lại của khoản lỗ do đánh giá lại các tài khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ	166.904.200	173.367.760
Thuế thu nhập hoãn lại của khoản dự phòng trợ cấp thôi việc	134.452.617	55.957.074
Thuế thu nhập hoãn lại của khoản lãi do đánh giá lại tài TSCĐ để góp vốn	30.996.996.786	-
Cộng	<u>31.298.353.603</u>	<u>229.324.834</u>

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho 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:

	Năm 2010	Năm 2009
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông	112.825.051.249	43.149.183.488
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	112.825.051.249	43.149.183.488
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	138.295.712	112.999.759
Ảnh hưởng suy giảm	47.861.730	47.861.730
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>186.157.442</u>	<u>160.861.489</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	816	382
- Lãi suy giảm	<u>606</u>	<u>268</u>

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các khoản cam kết

a. Cam kết về góp vốn đầu tư

Tên đơn vị nhận vốn đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận vốn đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		
		Số tiền	Cam kết nắm giữ	Cam kết chưa thực hiện tại ngày 30/09/2010
- Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Nha Trang	10.000.000.000	8.000.000.000	80%	6.000.000.000
- Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Nam Qua	110.000.000.000	88.000.000.000	80%	84.250.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	300.000.000.000	147.000.000.000	49%	147.000.000.000
		243.000.000.000		237.250.000.000

b. Cam kết bảo lãnh

Theo các hợp đồng bảo lãnh cầm cố bằng tài sản được ký kết giữa Công ty, Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Vinpearl Hội An), Công ty đã bảo lãnh cho Công ty Cổ phần 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.

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

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010, 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 Đào Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa và các hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản khác.

2. Giao dịch với các bên liên quan

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung giao dịch</u>	<u>Số tiền</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (GDC)	Công ty con	- Thu lại vốn đã ứng đầu tư - Lãi ứng vốn được hưởng - Thu lãi ứng vốn	344.317.195.067 38.591.325.789 32.765.871.599
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang	Công ty con	- Giá trị dịch vụ cung cấp - Thu nợ cung cấp dịch vụ - Mua dịch vụ - Trả tiền mua dịch vụ - Lãi vay phải trả - Trả Lãi vay	108.376.461.038 108.353.662.215 4.169.673.163 4.034.788.213 298.083.336 291.083.435
Công ty TNHH Sinh thái Nam Qua	Công ty con	- Thu hộ - Chi hộ chi phí thực hiện dự án	3.750.000.000 185.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	- Lãi ứng vốn được hưởng - Thu lãi ứng vốn	40.797.861.100 25.000.000.000
Công ty Cổ phần PCM	Công ty liên kết	- Phí tư vấn và quản lý dự án phải trả - Đã trả phí tư vấn và quản lý Dự án	2.464.000.000 2.555.612.200
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	Công ty liên kết	- Góp vốn điều lệ - Lãi ứng vốn được hưởng - Thu lãi ứng vốn - Bán tài sản thanh lý - Thu tiền Bán tài sản	305.900.000.000 268.147.159.900 302.361.173.200 200.000.000 200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết	- Thu lại vốn đã ứng đầu tư - Lãi ứng vốn được hưởng - Thu lãi ứng vốn - Mua thiết bị - Trả tiền mua thiết bị	300.000.000.000 1.923.860.000 9.870.000.000 173.702.600 173.702.600

<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 Đà Nẵng	Công ty liên kết	- Góp vốn điều lệ - Cho vay và nhận nợ vay - Thu nợ vay - Lãi cho vay được hưởng - Thu lãi cho vay	115.200.000.000 61.000.000.000 60.600.000.000 1.255.103.600 280.415.400
Công ty Cổ phần Du Lịch Việt Nam tại TPHCM	Công ty liên kết	- Cổ tức năm 2009 được hưởng - Thu tiền cổ tức 2009 - Bán vật tư thanh lý - Thu tiền Bán vật tư - Giá trị dịch vụ cung cấp - Thu nợ cung cấp dịch vụ - Mua dịch vụ - Trả tiền mua dịch vụ	1.750.740.000 1.750.740.000 578.000.000 578.000.000 4.217.826.995 4.910.560.980 622.624.739 525.355.152
Công ty Cổ phần Du lịch Vitours	Công ty liên kết	- Cổ tức năm 2009 được hưởng - Thu tiền cổ tức 2008 - Giá trị dịch vụ cung cấp - Thu nợ cung cấp dịch vụ	508.680.000 508.680.000 1.219.522.742 1.222.391.622
Công ty Cổ phần Vincom	Cùng chủ sở hữu	- Mua đất và nhà - Trả tiền Mua đất và nhà - Mua dịch vụ và điện nước - Trả tiền mua dịch vụ và điện nước - Mua thiết bị - Trả tiền mua thiết bị - Bán vật tư, tài sản - Thu tiền Bán vật tư - Giá trị dịch vụ cung cấp - Thu nợ cung cấp dịch vụ	67.245.044.000 67.245.044.000 1.403.144.479 1.550.243.007 26.110.000 26.110.000 1.316.408.646 6.018.457.646 515.555.206 439.482.816
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	- Cho vay - Thu nợ vay - Lãi cho vay được hưởng	307.000.000.000 158.700.000.000 7.278.849.100

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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>
Đầu tư Ngắn hạn và Đầu tư dài hạn			
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (GDC)	Công ty con	- Ứng vốn đầu tư	191.582.804.933
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	- Ứng vốn đầu tư	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	Công ty liên kết	- Ứng vốn đầu tư	1.809.400.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	Công ty liên kết	- Cho vay	400.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	- Cho vay	148.300.000.000
Các khoản phải thu Khách hàng			
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang	Công ty con	- Phải thu cung cấp dịch vụ	367.581.694
Công ty Cổ phần Vincom	Cùng chủ sở hữu	- Phải thu cung cấp dịch vụ	22.000.000

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung giao dịch</u>	<u>Số tiền</u>
Các khoản phải thu khác			
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (GDC)	Công ty con	- Lãi ứng vốn đầu tư phải thu - Các khoản đã chi hộ	20.159.245.744 1.016.420.122
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	Công ty liên kết	- Lãi ứng vốn đầu tư phải thu	35.304.527.800
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Công ty liên kết	- Lãi ứng vốn đầu tư phải thu	22.860.000
Công ty TNHH Sinh Thái Nam Qua	Công ty con	- Chi phí chi hộ cho Dự án	185.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours	Công ty liên kết	- Phải thu Cổ tức được chia - Phải thu Cung cấp dịch vụ	508.680.000 2.930.850
Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng	Công ty liên kết	- Lãi cho vay	1.255.103.600
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp và Đầu tư Hà Nội	Cùng chủ sở hữu	- Lãi Cho vay	57.405.081.154
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	- Lãi cho vay	7.278.849.100
Các khoản phải trả			
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Nha Trang	Công ty con	- Phải trả tiền dịch vụ - Phải trả vốn vay - Phải trả lãi vay	128.676.680 3.500.000.000 99.633.334
Công ty TNHH Sinh thái Nam Qua	Công ty con	- Nợ tiền thu hộ	3.750.000.000
Công ty Cổ phần PCM	Công ty liên kết	- Phải trả phí tư vấn và quản lý Dự án	246.400.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Việt Nam tại TP.HCM	Công ty liên kết	- Phải trả tiền ứng trước dịch vụ	798.197.265

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

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

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
- Hội đồng quản trị	-	-
- Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	2.395.510.518	1.343.284.844
Cộng	2.395.510.518	1.343.284.844

3 . Chi phí đi vay

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	587.929.248.136	354.222.278.997
<i>Trong đó :</i>		
Chi phí đi vay được vốn hóa	42.142.108.811	17.530.834.339
Chi phí đi vay tính vào kết quả kinh doanh	545.787.139.325	336.691.444.658

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 10/01/2011, Công ty tiến hành Đại hội đồng cổ đông bất thường để thông qua phương án tái cấu trúc với các công ty liên kết của Công ty nhằm mục đích nâng cao hiệu quả hoạt động tại các công ty liên kết. Theo đó, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc Công ty sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng của tất cả các cổ đông còn lại tại 03 công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, trong đó Công ty Cổ phần Vinpearl sở hữu 30% trong tổng vốn điều lệ của công ty này là 300 tỷ đồng;
- Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng, trong đó Công ty Cổ phần Vinpearl sở hữu 40% trong tổng vốn điều lệ của công ty này là 288 tỷ đồng;
- Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm, trong đó Công ty Cổ phần Vinpearl sở hữu 20% trong tổng vốn điều lệ của công ty này là 400 tỷ đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Vinpearl sẽ sở hữu 100% vốn điều lệ tại các công ty này. Việc nhận chuyển nhượng cổ phần sẽ được thực hiện theo phương thức Công ty Cổ phần Vinpearl sẽ phát hành thêm cổ phần Vinpearl để hoán đổi lấy cổ phần ba công ty nêu trên thuộc sở hữu của tất cả các cổ đông còn lại trong 03 công ty này theo tỉ lệ hoán đổi như sau:

- Số lượng cổ phần phát hành để hoán đổi lấy 17.280.000 cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng là 8.470.588 cổ phần.
- Số lượng cổ phần phát hành để hoán đổi lấy 21.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An là 8.108.108 cổ phần.
- Số lượng cổ phần phát hành để hoán đổi lấy 32.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Vincharm là 9.014.084 cổ phần.

Số lượng cổ phần phát hành là 25.592.780 cổ phần với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 255.927.800.000 đồng.

Sau khi hoàn tất việc hoán đổi cổ phần, các công ty trên đây được chuyển đổi thành các công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty Cổ phần Vinpearl là chủ sở hữu 100% vốn điều lệ.

Hội đồng quản trị Công ty đang tiến hành thực hiện các thủ tục cần thiết phục vụ việc tái cấu trúc Công ty theo quy định của Pháp luật và Điều lệ của Công ty.

Ngoài sự kiện trên, Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2010 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.

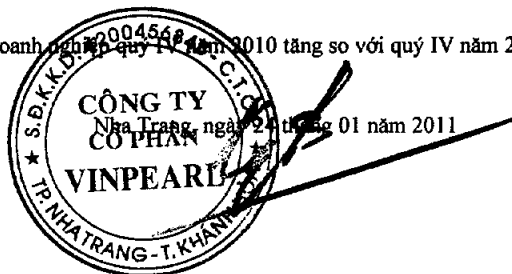
VII. GIẢI TRÌNH VỀ BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ GIỮA QUÝ IV NĂM 2010 SO VỚI QUÝ IV NĂM 2009

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV năm 2010 tăng so với quý IV năm 2009 số tiền 65,14 tỷ đồng, do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu thuần quý IV năm 2010 tăng so với quý IV năm 2009 là 30,67 tỷ (tương đương 43%): Do năm 2010 tình hình khủng hoảng kinh tế đã cải thiện rất nhiều và tình hình thời tiết cũng thuận lợi hơn cho ngành dịch vụ. 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..... Ngoài ra, trong quý IV năm 2010, Công ty tổ chức sự kiện cuộc thi Hoa hậu trái đất và sự kiện này đã thu hút số lượng lớn du khách đến khu du lịch Vinpearl Land. Những yếu tố này đã đẩy doanh thu Quý IV năm 2010 tăng trưởng hơn so với doanh thu Quý IV năm 2009.
- Chi phí hoạt động kinh doanh quý IV năm 2010 tăng so với quý IV năm 2009 là 68 tỷ đồng (tương đương 76%): Do Quý 04/2010, Công ty có tổ chức sự kiện Cuộc thi Hoa hậu Trái đất năm 2010 và các chi phí như: chi phí cho nhân viên, chi phí điện, nước, giá vốn hàng ăn uống, nhiên liệu,..... tăng tương ứng với tăng trưởng của doanh thu và sự biến động của giá cả đầu vào.
- Doanh thu hoạt động tài chính quý IV năm 2010 tăng so với quý IV năm 2009 là 19,98 tỷ đồng (tương đương với 19%) : Công ty đã phát hành thêm 2.000 tỷ đồng trái phiếu kỳ hạn 3-5 năm vào ngày 12/10/2009 (xem thuyết minh IV.26) chủ yếu là để tài trợ cho các dự án do các công ty con và Công ty liên kết làm chủ đầu tư. Việc tài trợ vốn này được thực hiện dưới hình thức ứng vốn đầu tư và có thu lãi. Hơn nữa, trong Quý IV/2010 lãi suất cho ứng vốn đã được tăng thêm. Từ đó, doanh thu hoạt động tài chính quý IV năm 2010 tăng đáng kể so với quý IV năm 2009.
- Lợi nhuận khác quý IV năm 2010 tăng so với quý IV năm 2009 là 118,547 tỷ do lãi từ đánh giá lại tài sản cố định để góp vốn.
- Chi phí thuế thu nhập quý IV năm 2010 tăng so với quý IV năm 2009 là 32,08 tỷ đồng tương ứng với phần tăng lợi nhuận của quý VI năm 2010 so với quý IV năm 2009.

Tổng hợp các nguyên nhân trên đây, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV năm 2010 tăng so với quý IV năm 2009 số tiền 65,14 tỷ đồng.

Nguyễn Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Hiền
Tổng Giám đốc