

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2010



Công ty cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay

Địa chỉ : P705 Tòa nhà Hanoi TungShing Square, số 2 Ngô Quyền,
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Email : ir@ninhvanbay.vn

Website : www.ninhvanbay.vn

Điện thoại : +844 3926 4950 hoặc +844 3926 4951

Fax : +844 3926 4952



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2010



Ninhvanbay

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2010



mục lục

01| Thông điệp của chủ tịch hội đồng quản trị

02| Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

- 07 Kết quả kinh doanh nổi bật năm 2010
- 12 Hoạt động đầu tư
- 14 Hoạt động quản trị doanh nghiệp
- 16 Kế hoạch kinh doanh năm 2011

03| Giới thiệu công ty

- 20 Tầm nhìn
- 20 Sứ mệnh
- 21 Quá trình phát triển
- 22 Sơ đồ phát triển
- 24 Giới thiệu các công ty thành viên
- 28 Giới thiệu HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
- 30 Đối tác chiến lược



04| Các dự án của Ninh Vân Bay

- 34 Dự án Six Senses Ninh Van Bay giai đoạn 1
- 36 Dự án Six Senses Sài Gòn giai đoạn 1
- 38 Dự án Ana Mandara Ninh Bình
- 40 Dự án Six Senses Ninh Vân Bay giai đoạn 2
- 42 Dự án Ana Mandara Hội An
- 43 Dự án khu sinh thái Biển cao cấp Lạc Việt
- 43 Dự án khu sinh thái cao cấp Đông Anh

05| Năm 2010 và Ninh Van Bay

- 46 Các sự kiện tiêu biểu trong năm
- 49 Các hoạt động xã hội và cộng đồng
- 50 Danh hiệu, giải thưởng tiêu biểu trong năm

06| Thông tin cổ đông

07| Báo cáo tài chính công ty mẹ năm 2010

08| Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Hoàng Anh Dũng | Chủ tịch Hội đồng Quản trị

“ Về mặt phát triển và mở rộng đầu tư, Ninh Vân Bay đã lựa chọn và xây dựng các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng trải dài khắp Bắc Trung Nam và lần đầu tiên xây dựng một khu nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế tại vùng đồng bằng Bắc Bộ - khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Ninh Bình. ”

Kính thưa quý vị cổ đông, quý nhà đầu tư, quý khách hàng, đối tác.

Thay mặt cho Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay, tôi xin gửi lời chào trân trọng nhất tới quý vị, kính chúc quý vị sức khỏe, gặp nhiều thành công và hạnh phúc.

Năm 2010 thị trường du lịch cũng đã có nhiều khởi sắc, khi số lượng khách du lịch quốc tế và trong nước có mức tăng trưởng cao so với năm 2009. Tuy nhiên, những khó khăn của nền kinh tế sau khủng hoảng vẫn còn hiện hữu, bên cạnh đó, lạm phát cao, chi phí đầu vào tăng khiến cho nhiều hoạt động dự án bị chậm lại. Các doanh nghiệp đặc biệt là doanh nghiệp trong lĩnh vực du lịch và bất động sản phải đối diện với rất nhiều khó khăn về khả năng huy động vốn bởi chi phí vốn cao và chính sách thắt chặt tín dụng của Chính phủ và sự giảm sút về nhu cầu của thị trường.

Năm 2010 là năm đầu tiên Ninh Vân Bay thực hiện mô hình quản trị công ty mẹ - công ty con, triển khai hai hoạt động mới là bất động sản nghỉ dưỡng và thẻ nghỉ dưỡng. Trước khó khăn của tình hình kinh tế, Công ty tiếp tục có hướng đi riêng, duy trì chất lượng dịch vụ, khai thác mạnh hơn thị trường nội địa, phát huy các thế mạnh vốn có tạo sức cạnh tranh trên thị trường, chủ động giãn tiến độ đầu tư một số dự án. Tổng doanh thu và lợi nhuận trong năm ở mức khá khiến tốn so với kế hoạch đặt ra nhưng có sự biến đổi lớn so với năm 2009. Tổng doanh thu trong năm 2010 đạt 234 tỷ, lợi nhuận trước thuế đạt 29.98 tỷ, tăng 16.5% và 205% so với năm 2009. Khác biệt cơ bản là 100% doanh thu và lợi nhuận năm 2010 đến từ lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng và bất động sản nghỉ dưỡng so với con số 8% trong năm 2009.

Hoạt động cốt lõi của Công ty tiếp tục được duy trì và củng cố. Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay tiếp tục nhận được đánh giá, khen ngợi của khách hàng, đối tác qua các giải thưởng, danh hiệu cao quý đạt được trong và ngoài nước như danh hiệu top 10 khách sạn 5 sao tốt nhất Việt Nam do Tổng cục du lịch trao tặng, giải thưởng The Guide Awards dành cho doanh nghiệp hoạt động xuất sắc nhất trong lĩnh vực du lịch lữ hành và giải Green Lotus Sen Xanh dành cho các khu nghỉ dưỡng có bảo vệ môi trường tốt nhất của tạp chí The Guide (Thời báo kinh tế Việt Nam) tổ chức dưới sự bảo trợ Tổng Cục Du lịch Việt Nam, Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam, top 10 điểm đến lãng mạn nhất thế giới của website Mr & Mrs Smith và góp sức vào thành công của tập đoàn Six Senses & Spa trong việc giành giải thưởng thương hiệu nghỉ dưỡng tốt nhất thế giới năm 2010. Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay tuy mới được ra mắt vào tháng 7/2010 nhưng cũng đã có bước phát triển nhanh về tổ chức. Số lượng khu nghỉ trong hệ thống ban đầu chỉ là 3 khu nghỉ nhưng đến nay câu lạc bộ này đã kết nạp được 26 khu nghỉ trong đó có các khu nghỉ chất lượng cao tại các khu du lịch nổi tiếng của các nước Châu Á như Thái Lan, Trung Quốc, Malaysia... Hoạt động kinh doanh bất động sản cũng đã bước đầu gây được sự chú ý khi các sản phẩm bất động sản được khẳng định về đẳng cấp cũng như chất lượng.

Về mặt phát triển và mở rộng đầu tư, Ninh Vân Bay đã lựa chọn và xây dựng các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng trải dài khắp Bắc Trung Nam và lần đầu tiên xây dựng một khu nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế tại vùng đồng bằng Bắc Bộ - khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Ninh Bình.

Thưa quý vị!

Kiên định với con đường mới lựa chọn, HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay đã xác định được mục tiêu chiến lược cho Công ty trong thời gian tới. Cụ thể:

- Quyết tâm đưa khu nghỉ Ana Mandara Ninh Bình đi vào vận hành tháng 4/ 2011
- Đảm bảo tiến độ của dự án khu nghỉ dưỡng Six Senses Sài Gòn River, cơ bản hoàn thành vào năm 2011
- Tiếp tục mở rộng thị phần khách du lịch sang lĩnh vực trung cấp và tạo ra nhiều chính sách khuyến mại nhằm thu hút và mở rộng thị phần khách Việt
- Mở rộng hệ thống mạng lưới thành viên Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay, mang lại nhiều tiện ích cho các hội viên Câu lạc bộ.
- Triển khai khảo sát và tiếp tục góp vốn vào các dự án đầu tư Ana Mandara Hội An, khu sinh thái biển Lạc Việt, khu đô thị sinh thái Đông Anh và Six Senses Phú Quốc.
- Tăng cường hợp tác quốc tế, hợp tác đầu tư mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông.
- Tiếp tục củng cố và thực hiện một cách nghiêm túc, chuyên nghiệp các công tác về quản trị doanh nghiệp, duy trì thương hiệu, phát triển hệ thống quan hệ nhà đầu tư, xây dựng chính sách nhân sự và văn hóa doanh nghiệp.

Thay mặt cho Hội đồng quản trị và Ban điều hành tôi trân trọng cảm ơn các Quý vị đã ủng hộ và tin tưởng Ninh Vân Bay trong thời gian vừa qua và tiếp tục chia sẻ và đồng hành cùng chúng tôi trong thời gian tới.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hoàng Anh Dũng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông Vũ Ngọc Tú | Tổng Giám đốc

“ Ban lãnh đạo Công ty cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay nỗ lực thực hiện sứ mệnh mà Đại hội đồng Cổ đông và HĐQT Công ty giao phó, cam kết tạo dựng một Ninh Vân Bay phát triển bền vững vì lợi ích lâu dài của quý Cổ đông, quý nhà đầu tư, quý khách hàng và đối tác ”

Năm 2010 mặc dù nền kinh tế Việt Nam có được mức tăng trưởng GDP đạt kế hoạch đặt ra và một số lĩnh vực kinh tế trong đó có lĩnh vực du lịch, dịch vụ có bước phát triển khởi sắc nhưng những bất ổn trên thị trường tài chính, tiền tệ với tỉ lệ lạm phát vượt mục tiêu đề ra, chi phí vốn lãi vay tăng cao khiến các doanh nghiệp Việt Nam phải đối diện với nhiều khó khăn thách thức.

Tham gia vào lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng từ những năm 2005 nhưng dưới hình thức các công ty thành viên đơn lẻ, cuối năm 2009, Ninh Vân Bay mới chính thức thống nhất cách thức quản trị, hoạt động kinh doanh và mở rộng thêm ngành nghề kinh doanh bất động sản du lịch và thể nghỉ dưỡng. Năm 2010 năm đầu tiên, Ninh Vân Bay triển khai mô hình kinh doanh đầy đủ bao gồm khai thác du lịch nghỉ dưỡng, kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng và thể nghỉ dưỡng.

I - KẾT QUẢ KINH DOANH NỔI BẬT NĂM 2010

Tổng doanh thu trong năm 2010

234 tỷ đồng tăng 16.5%

so với năm 2009

Tổng lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (EBITDA)

77 tỷ đồng tăng 5.8 lần

so với năm 2009

Lợi nhuận sau thuế

15.44 tỷ đồng tăng 85%

so với thực hiện năm 2009

Tổng tài sản tại ngày 31/12/2010

1375 tỷ đồng tăng 25%

so với thời điểm đầu năm

Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2010

718 tỷ đồng

giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2010 đạt 11,875 đồng/cổ phần

Các chỉ số thanh toán, chỉ số nợ đều ở mức an toàn cao

1 - TÌNH HÌNH KINH DOANH THEO TỪNG LĨNH VỰC



Lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng

Kinh tế phục hồi cùng với nhiều sự kiện văn hóa lịch sử, lễ hội thu hút khách du lịch được tổ chức tốt khiến số lượng khách quốc tế tới Việt Nam năm 2010 tăng 34.8% so với năm 2009 đạt 5 triệu lượt khách trong đó 62% khách đến vì mục đích du lịch nghỉ dưỡng. Mặc dù mới chỉ có 1 khu nghỉ dưỡng được đưa vào khai thác là khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay nhưng kết quả kinh doanh trong lĩnh vực này của Ninh Vân Bay là khá khả quan và tiếp tục duy trì là một trong những khu nghỉ dưỡng cao cấp hàng đầu của Việt Nam.

Tổng doanh thu năm 2010 của lĩnh vực khai thác nghỉ dưỡng đạt

139 tỷ đồng tăng 28%

so với cả năm 2009 và đạt 82.2% kế hoạch đặt ra.

Lĩnh vực này chiếm 59.4% tổng doanh thu của cả Công ty.

Tỷ lệ sử dụng phòng đạt 51%, số lượng khách tới khu nghỉ đạt trên

24000 lượt khách trong năm

Lợi nhuận trước thuế năm 2010 đạt

22 tỷ đồng

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

Kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng là lĩnh vực kinh doanh Ninh Vân Bay mới tham gia từ cuối quý năm 2010. Tháng 7/2010, Ninh Vân Bay chính thức đưa ra thị trường sản phẩm biệt thự nghỉ dưỡng tại khu nghỉ Six Senses Sài Gòn. Tính ưu việt về vị trí địa lý, thiết kế, kiến trúc và lợi ích về đầu tư của sản phẩm đã thu hút được sự quan tâm của rất nhiều nhà đầu tư bất động sản. Tuy nhiên, do ngay sau thời điểm ra mắt, thị trường bất động sản có rất nhiều biến động bởi sự tác động xấu của thị trường tài chính, Ninh Vân Bay đã chủ động thay đổi kế hoạch, tiến độ bán biệt thự tại khu nghỉ dưỡng Six Senses Sài Gòn đồng thời chủ động tìm kiếm các nguồn tài chính thay thế nguồn vốn thiếu hụt từ việc thay đổi chậm kế hoạch bán biệt thự nhằm đảm bảo giá trị tài sản cung cấp ra thị trường và tiến độ dự án.



Lĩnh vực kinh doanh thẻ nghỉ dưỡng

Kinh doanh thẻ nghỉ dưỡng là một lĩnh vực kinh doanh khá mới mẻ ở Việt Nam và Ninh Vân Bay là một trong những đơn vị tiên phong trong lĩnh vực này. Một thị trường mới với dân số trẻ, thu nhập bình quân đầu người không ngừng gia tăng đồng thời thị hiếu của người tiêu dùng đang dần dần thay đổi, Việt Nam được đánh giá là một trong những thị trường hấp dẫn cho việc phát triển mô hình kinh doanh này. Tuy nhiên, việc thay đổi thói quen tiêu dùng không phải là ngay lập tức mà phải cần thời gian dài.

Ninh Vân Bay bắt đầu triển khai mô hình kinh doanh thẻ nghỉ dưỡng từ đầu quý 2 năm 2010 bằng việc ra mắt Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay tại Singapore trong tháng 4 năm 2010 và chính thức ra mắt tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh vào cuối tháng 7 năm 2010. Tháng 8/2010, Ninh Vân Bay cũng quyết định thành lập Công ty TNHH 1 thành viên Ninh Vân Bay chính thức thực hiện chức năng quản lý và điều hành việc phát hành thẻ nghỉ dưỡng của Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay.

CLB kỳ nghỉ Ninh Vân Bay đã có bước phát triển nhanh, từ 3 khu nghỉ thuộc hệ thống đến hết năm 2010, Câu lạc bộ này đã đàm phán và chào đón được 26 khu nghỉ thành viên có chất lượng trên 4 sao tại các khu du lịch nổi tiếng trong và ngoài nước như tại Thái Lan, Trung Quốc, Malaysia... và có thêm các đối tác quan trọng bên cạnh tập đoàn sở hữu kỳ nghỉ RCI.

2 - CƠ CẤU VỐN VÀ TÀI SẢN

Trong năm 2010, Ninh Vân Bay có tiến hành phát hành riêng lẻ 10 triệu cổ phiếu cho cổ đông chiến lược. Mục tiêu của đợt tăng vốn này nhằm bổ sung nguồn vốn cho việc đầu tư vào các dự án mới. Việc phát hành thành công đã nâng tổng số vốn đầu tư của chủ sở hữu lên 605 tỷ và khoản vốn thặng dư là 99,5 tỷ đồng, cùng với gần 26 tỷ lợi nhuận chưa phân phối nâng tổng số vốn chủ sở hữu của Ninh Vân Bay tại ngày 31/12/2010 là 718 tỷ đồng tăng 18.8% so với cùng kỳ năm trước. Giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2010 là 11,875 đồng/cổ phần.

Tổng tài sản tại ngày 31/12/2010 của Ninh Vân Bay là 1375 tỷ tăng 25% so với cùng kỳ năm trước. Việc tăng chủ yếu trong tổng tài sản là tăng phần tài sản dài hạn bởi nguồn vốn tăng thêm của Ninh Vân Bay dùng cho mục đích đầu tư dài hạn vào các dự án.

Tỷ lệ nợ trên tổng vốn chủ sở hữu là 56% và tỷ lệ nợ trên tổng tài sản 29.5% cho thấy cơ cấu vốn và tài sản của Ninh Vân Bay ở mức rất an toàn, tỷ lệ nợ thấp.

Tổng số vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2010

718 tỷ đồng tăng 18.8%

Tổng tài sản tại ngày 31/12/2010 của Ninh Vân Bay

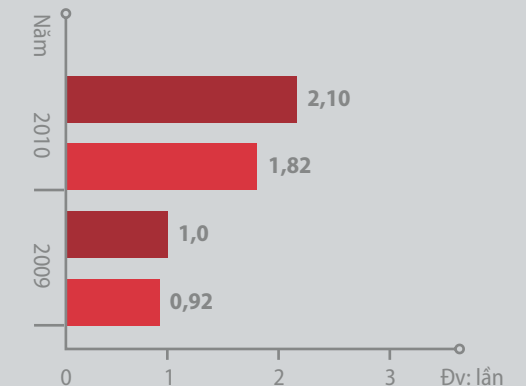
1375 tỷ đồng tăng 25%



3 - CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

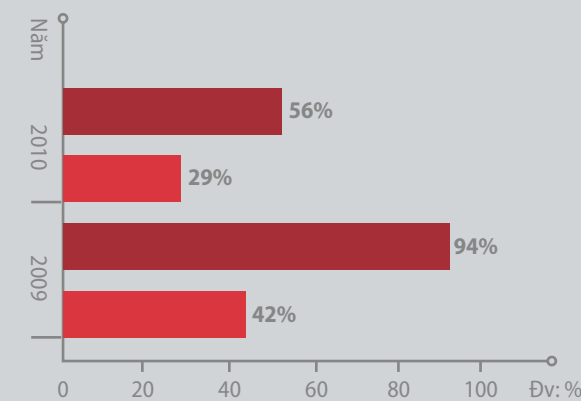
Khả năng thanh toán

- Khả năng thanh toán ngắn hạn
- Khả năng thanh toán nhanh



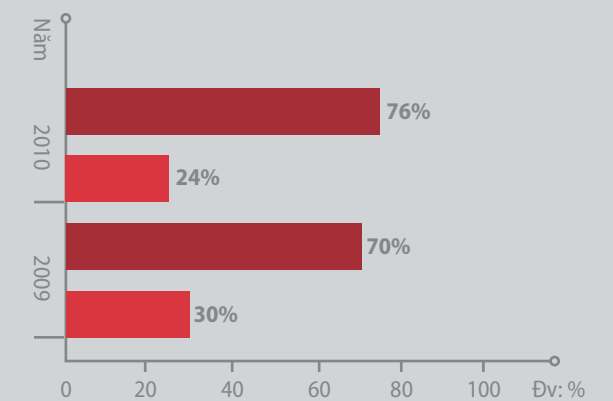
Cơ cấu nguồn vốn

- Nợ / Vốn chủ sở hữu
- Nợ / Tổng nguồn vốn



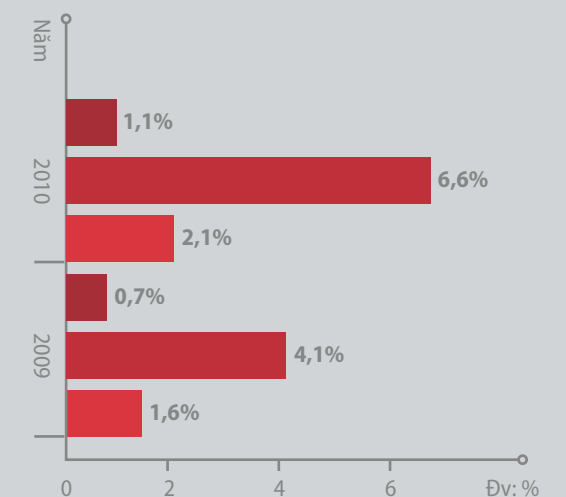
Cơ cấu tài sản

- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản



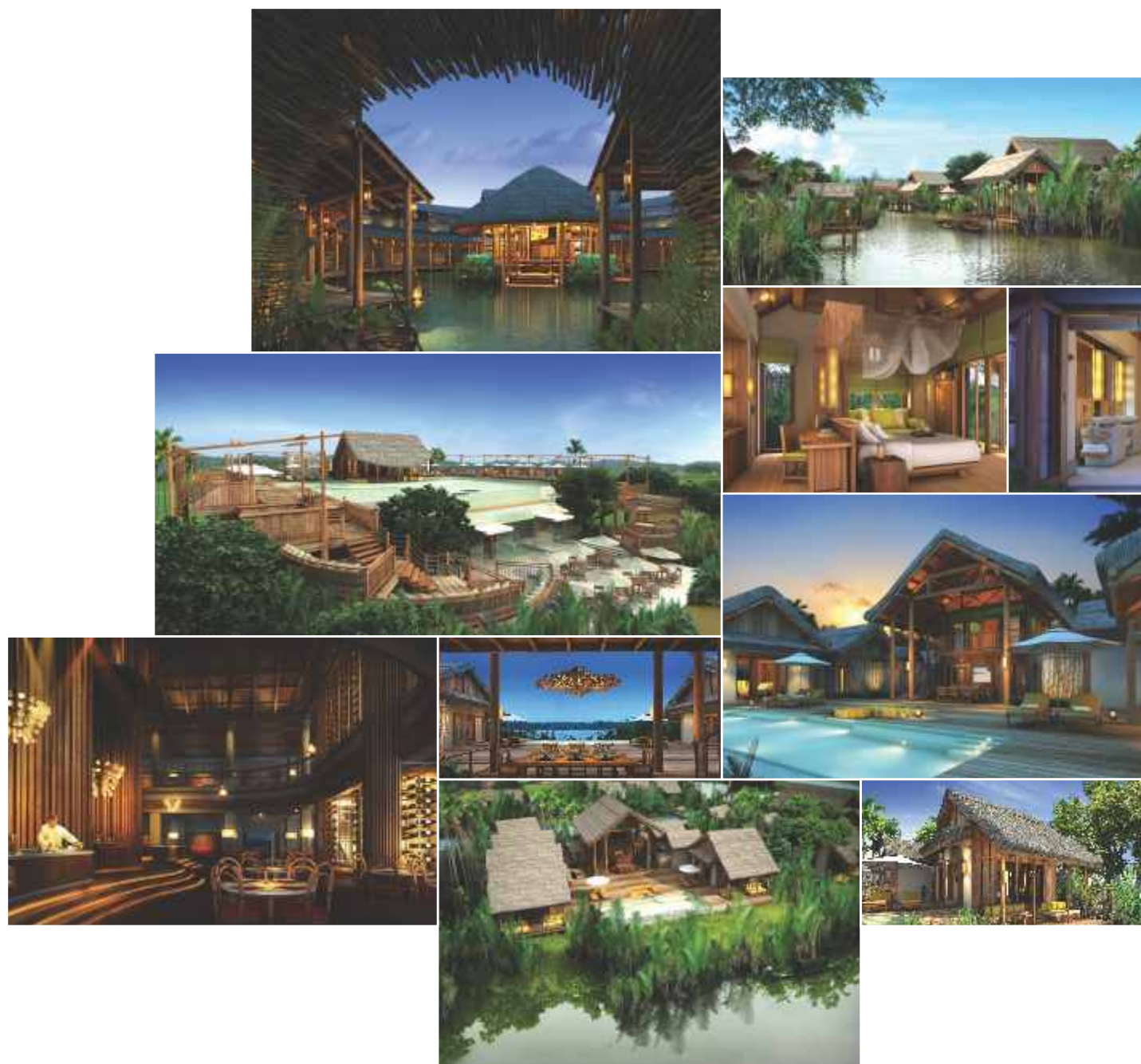
Tỷ suất lợi nhuận

- Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản
- Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần
- Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu



II - HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Một trong những mục tiêu của Ninh Vân Bay là mở rộng hoạt động đầu tư, tạo thành một chuỗi các khu nghỉ khắp Bắc, Trung, Nam, nâng tổng số dự án du lịch nghỉ dưỡng lên con số 8 dự án trong năm 2012.



Năm 2010, Ninh Vân Bay được chuẩn bị đầy đủ về mặt tài chính, nhân sự và kinh nghiệm trong việc khảo sát tìm kiếm, đánh giá dự án của Ban lãnh đạo, Hội đồng quản trị đã tiến hành góp vốn vào một số các dự án đầu tư được đánh giá là khá tiềm năng. Cụ thể:

51%

Ninh Vân Bay đã góp 51% vào vốn chủ sở hữu Công ty du lịch Tân Phú để cùng tham gia điều hành phát triển dự án Ana Mandara Ninh Bình. Đây là một dự án mở đầu cho việc phát triển ra thị trường phía Bắc của Ninh Vân Bay và là cơ sở cho việc tham gia vào các dự án tiếp theo của khu vực này.

45%

Ninh Vân Bay góp 45% vào vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH sinh thái Cồn Bắp chủ dự án Ana Mandara Hội An. Như vậy, cùng với dự án Six Senses Ninh Vân Bay, dự án Ana Mandara Hội An là dự án thứ 2 của Ninh Vân Bay tại khu vực miền Trung. Dự án này có tổng đầu tư vốn trên 1018 tỷ và IRR đạt 25%.

45%

Ninh Vân Bay đồng thời góp 45% vào vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần dịch vụ thương mại Danh Việt chủ dự án khu sinh thái biển cao cấp Lạc Việt, tại thành phố biển Bình Thuận. Dự án khu sinh thái biển cao cấp Lạc Việt có ưu thế khi toàn bộ 73 ha là đất sạch 100% và 90% trong đó đã có quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, trong năm 2010, Ninh Vân Bay cũng đạt được thỏa thuận góp vốn vào 2 dự án cũng đánh giá khá tiềm năng là dự án Six Senses Phú Quốc và dự án khu sinh thái Đồng Anh - Hà Nội.

Đặc điểm chung của các dự án Ninh Vân Bay đang đầu tư:

- Các dự án nằm tại các tỉnh, thành phố có tiềm năng du lịch, thuận tiện giao thông đường bộ và đường hàng không, có cảnh biển hoặc sông nước. Cảnh quan môi trường thiên nhiên tương đối thuần khiết và chưa bị tác động nhiều bởi con người.
- Quy mô các dự án tương đối lớn
- Thiết kế kiến trúc độc đáo, khác biệt và mang đậm nét văn hóa vùng miền
- Đơn vị quản lý khai thác dự án có tên tuổi và kinh nghiệm.

III - HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



1 - Hoạt động điều hành

Năm 2010 năm đầu tiên Ninh Vân Bay hoạt động dưới dạng mô hình Công ty mẹ và công ty con, tuy nhiên hoạt động quản trị điều hành đã được thực hiện thông suốt từ Công ty mẹ tới các công ty con và đã tạo dựng được sự phối hợp giữa các công ty thành viên.

Các hoạt động quản trị điều hành trong năm bao gồm:

- Phối kết hợp giữa Công ty mẹ và công ty thành viên trong việc hoàn thiện các thủ tục cho quá trình niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay (mã chứng khoán NVT) lên Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh và phát hành thành công 10 triệu cổ phiếu riêng lẻ.
- Xây dựng triển khai các kế hoạch kinh doanh, kế hoạch đầu tư, hỗ trợ công ty thành viên trong việc triển khai mô hình kinh doanh mới là bất động sản du lịch và thẻ nghỉ dưỡng
- Tiến hành kiểm soát và đưa ra những chính sách kế hoạch kịp thời đối với các báo cáo cũng như hoạt động quản trị của các công ty thành viên

2 - Công tác phát triển nhân sự

Đối với mỗi Công ty đặc biệt là Công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ như Ninh Vân Bay thì vấn đề xây dựng và phát triển nhân sự bền vững, có tâm huyết với nghề là cực kỳ quan trọng. Trong năm, ban lãnh đạo Công ty cũng đã xây dựng chính sách nhân sự thu hút nhân tài thống nhất.

Tổng số lượng nhân sự của toàn Công ty tại ngày 31/12/2010 là 700 người tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2009 do Ninh Vân Bay có hợp nhất thêm Công ty cổ phần Tân Phú.

3 - Công tác phát triển thương hiệu và thị trường

Mặc dù thương hiệu Ninh Vân Bay đã được định vị khá tốt trên thị trường với việc khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay hàng năm đều nhận được rất nhiều các giải thưởng có giá trị trong nước và quốc tế nhưng Ninh Vân Bay vẫn xác định cần phải đẩy mạnh hơn nữa việc phát triển và xây dựng thương hiệu, mở rộng thị trường.

Các Công ty thành viên của Ninh Vân Bay đều có bộ phận PR và phát triển thị trường riêng, tuy nhiên các công ty thành viên và Ninh Vân Bay đều có sự thống nhất và trao đổi với nhau để tạo nên hiệu quả truyền thông một cách tốt nhất.

4 - Quan hệ đối tác chiến lược

Bên cạnh việc duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các đối tác hiện tại, Ninh Vân Bay và các công ty thành viên không ngừng mở rộng với các đối tác khác nhằm tăng cường sự hợp tác phát triển của Ninh Vân Bay.

Trong năm 2010, Ninh Vân Bay và các công ty thành viên của mình đã ký kết hợp đồng hợp tác chiến lược với tập đoàn trao đổi kỳ nghỉ RCI của Singapore, CityBank....

5 - Quan hệ nhà đầu tư

Trở thành công ty đại chúng vào cuối năm 2009 và chính thức niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh vào tháng 5/2010.

Trong năm, Công ty đã tiến hành nhiều buổi thuyết trình giới thiệu cơ hội đầu tư cho các tổ chức trong nước và nước ngoài cũng như các nhà đầu tư cá nhân. Hàng tháng, ban Quan hệ Cổ đông đã tiến hành lập bản tin tháng về tình hình hoạt động và đầu tư gửi tới các nhà đầu tư. Qua đó, thông tin về Ninh Vân Bay được giới thiệu một cách rõ ràng minh bạch tới các nhà đầu tư.

IV. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2011

1 - Đánh giá triển vọng phát triển ngành du lịch và bất động sản du lịch trong năm 2011

Năm 2011, mặc dù nền kinh tế Việt Nam vẫn còn đang phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức nhưng ngành du lịch vẫn được dự kiến có tốc độ tăng trưởng tốt. Năm 2011, ngành du lịch đã đề ra mục tiêu đón 5,5 triệu lượt khách quốc tế, 30- 31 triệu lượt khách du lịch nội địa, doanh thu 110.000 tỉ đồng, đóng góp 4- 4,5% GDP. Xu hướng du lịch có sự chuyển dịch khá tích cực, số lượng khách du lịch vì mục đích nghỉ dưỡng ngày càng gia tăng. Năm 2010, số lượng khách quốc tế tới Việt Nam vì mục đích du lịch nghỉ dưỡng chiếm tới 62% tổng số lượng khách

tới Việt Nam và con số này trong năm 2011 dự kiến là 68%.

Cùng với sự phát triển của ngành du lịch, ngành bất động sản du lịch sau nhiều năm phát triển một cách tự phát cũng đã tập trung phát triển có chọn lọc. Theo các chuyên gia thì hiện nay các dự án bất động sản nghỉ dưỡng có ý tưởng độc đáo, mới mẻ tạo ra một không gian sống gắn gũi với thiên nhiên và môi trường và có khả năng tạo được sự gia tăng giá trị thực sự sẽ hấp dẫn nhu cầu khách hàng.



2 - Kế hoạch kinh doanh của Ninh Vân Bay

Ninh Vân Bay đã xây dựng cho mình một vị thế tốt trong lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng. Hoạt động kinh doanh khai thác du lịch nghỉ dưỡng khá hiệu quả, đặc biệt trong năm 2011 khi dự án Ana Mandara Ninh Bình đi vào hoạt động dự kiến sẽ gia tăng đáng kể doanh thu và lợi nhuận của lĩnh vực này trong tổng doanh thu và lợi nhuận hợp nhất.

Câu lạc bộ thể nghỉ dưỡng sau khi hoàn chỉnh về mặt nhân sự, tạo dựng được hình ảnh uy tín tin cậy về chất lượng dịch vụ mang đến những bước đột phá mới

Các dự án du lịch nghỉ dưỡng của Ninh Vân Bay bên cạnh lợi thế về mặt vị trí địa lý còn được đánh giá cao về tính độc đáo trong kiến trúc, ý tưởng và mô hình kinh doanh.

Trên cơ sở phân tích, dự báo tình hình kinh tế Việt Nam trong năm 2011 và khả năng tăng trưởng phát triển của ngành du lịch, ngành bất động sản nghỉ dưỡng cũng như trên cơ sở phân tích hiệu quả kinh doanh năm 2010, tình trạng triển khai các dự án, năng lực hiện có của Ninh Vân Bay, Ban lãnh đạo Công ty đặt kế hoạch kinh doanh năm 2011 như sau:

Kế hoạch doanh thu lợi nhuận hợp nhất toàn Công ty

Tổng doanh thu hợp nhất toàn tập đoàn trong năm 2011 dự kiến đạt 260 tỷ tăng 12% so với năm 2010, lợi nhuận trước thuế hợp nhất dự kiến đạt 61.3 tỷ tăng 2.1 lần so với thực hiện năm 2010, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 40 tỷ tăng 2.6 lần so với thực hiện năm 2010

Kế hoạch đầu tư

Tiếp tục thực hiện việc góp vốn vào 2 dự án là dự án khu đô thị sinh thái Đông Anh và dự án Six Senses Phú Quốc. Thực hiện việc triển khai các dự án đang tiến hành là dự án Lạc Việt New Tourist City, dự án Ana Mandara Hội An.

Tiến hành tìm kiếm các nguồn vốn từ đối tác chiến lược bên ngoài hỗ trợ cho việc thực hiện triển khai các dự án cũng như tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới

Các giải pháp trọng tâm thực hiện

Để thực hiện được mục tiêu đề ra, HĐQT và Ban điều hành Ninh Vân Bay sẽ tập trung thực hiện các giải pháp sau:

- Đối với lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng: Duy trì chất lượng dịch vụ và mở rộng các chương trình chính sách khuyến mại thu hút khách du lịch trong nước tới với Six Senses Ninh Vân Bay. Đưa khu nghỉ Ana Mandara Ninh Bình đi vào hoạt động ngay trong tháng 4/2011.

- Đối với lĩnh vực kinh doanh biệt thự nghỉ dưỡng: Nhanh chóng hoàn thiện khu nghỉ dưỡng Six Senses Sài Gòn nhằm gia tăng giá trị đối với các biệt thự nghỉ dưỡng dành cho kinh doanh. Tiếp tục thực hiện các chính sách PR quảng cáo và gia tăng lợi ích cho chủ đầu tư mua biệt thự

- Đối với lĩnh vực kinh doanh thể nghỉ dưỡng: Mở rộng mạng lưới thành viên Câu lạc bộ Ninh Vân Bay mang lại nhiều lợi ích cho hội viên. Thực hiện các chính sách chương trình tiếp thị sâu rộng đồng thời đa dạng hóa sản phẩm đáp ứng nhu cầu của nhiều loại đối tượng khách hàng. Số lượng hội viên Câu lạc bộ trong năm 2011 phấn đấu đạt trên 700 hội viên.

- Đối với hoạt động quản trị: Tiếp tục triển khai mô hình quản trị thống nhất Công ty mẹ - công ty con và thể hiện vai trò kiểm soát của Công ty mẹ. Tiếp tục xây dựng thương hiệu Ninh Vân Bay là thương hiệu về du lịch nghỉ dưỡng và bất động sản nghỉ dưỡng hàng đầu.

Trên đây là báo cáo kết quả kinh doanh, đầu tư năm 2010 và kế hoạch kinh doanh đầu tư năm 2011 của Công ty cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay được xây dựng dựa trên cơ sở báo cáo tình hình thực tế của Công ty, tình hình kinh tế vĩ mô và trên cơ sở đánh giá những cơ hội thách thức đối với hoạt động kinh doanh. Ban lãnh đạo Công nỗ lực hết sức để thực hiện sứ mệnh mà Đại hội đồng Cổ đông và HĐQT Công ty giao phó, cam kết tạo dựng một Ninh Vân Bay phát triển bền vững vì lợi ích lâu dài của quý Cổ đông, quý nhà đầu tư, quý khách hàng và đối tác.



Giới thiệu công ty

- 20 Tầm nhìn
- 20 Sứ mệnh
- 21 Quá trình phát triển
- 22 Sơ đồ tổ chức
- 23 Giới thiệu các công ty thành viên
- 28 Giới thiệu HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
- 30 Đối tác chiến lược

Tầm nhìn

Công ty cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay nỗ lực trở thành công ty hàng đầu tại Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản du lịch, tạo dựng những tài sản mang đẳng cấp quốc tế nhưng đậm nét phong cách Việt Nam



Sứ mệnh

Đối với cổ đông: Phát triển bền vững, đảm bảo và gia tăng giá trị lợi ích lâu dài cho cổ đông

Đối với thị trường: Xây dựng và phát triển một xu hướng kinh doanh mới, cung cấp các sản phẩm mới liên quan đến lĩnh vực bất động sản du lịch có giá trị thực tiễn cao phù hợp với nhu cầu thị trường và xu hướng phát triển của xã hội

Đối với Cán bộ công nhân viên: Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả, sáng tạo và cơ hội phát triển nghề nghiệp, chính sách lương thưởng đảm bảo lợi ích tốt nhất cho nhân viên

Đối với xã hội: Bảo vệ môi trường, sinh thái, cảnh quan tự nhiên và văn hóa vùng miền, góp phần phát triển và quảng bá du lịch Việt Nam ra thế giới

Quá trình phát triển

2002

- Dự án khu du lịch bất động sản cao cấp Six Senses Ninh Vân Bay đã được khởi công bởi Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

2005

- Six Senses Ninh Vân Bay hoàn thành và được đưa vào khai thác với 58 khu biệt thự nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp

2006

- Công ty Cổ phần Xây dựng Tuấn Phong (tiền thân của Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay) được thành lập

2007

- Dự án Six Senses Sai Gon River được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai thỏa thuận giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH Hải Dung
- Tập đoàn quản lý Six Senses & Spa ký thỏa thuận trở thành đơn vị quản lý của dự án Six Senses Sai Gon



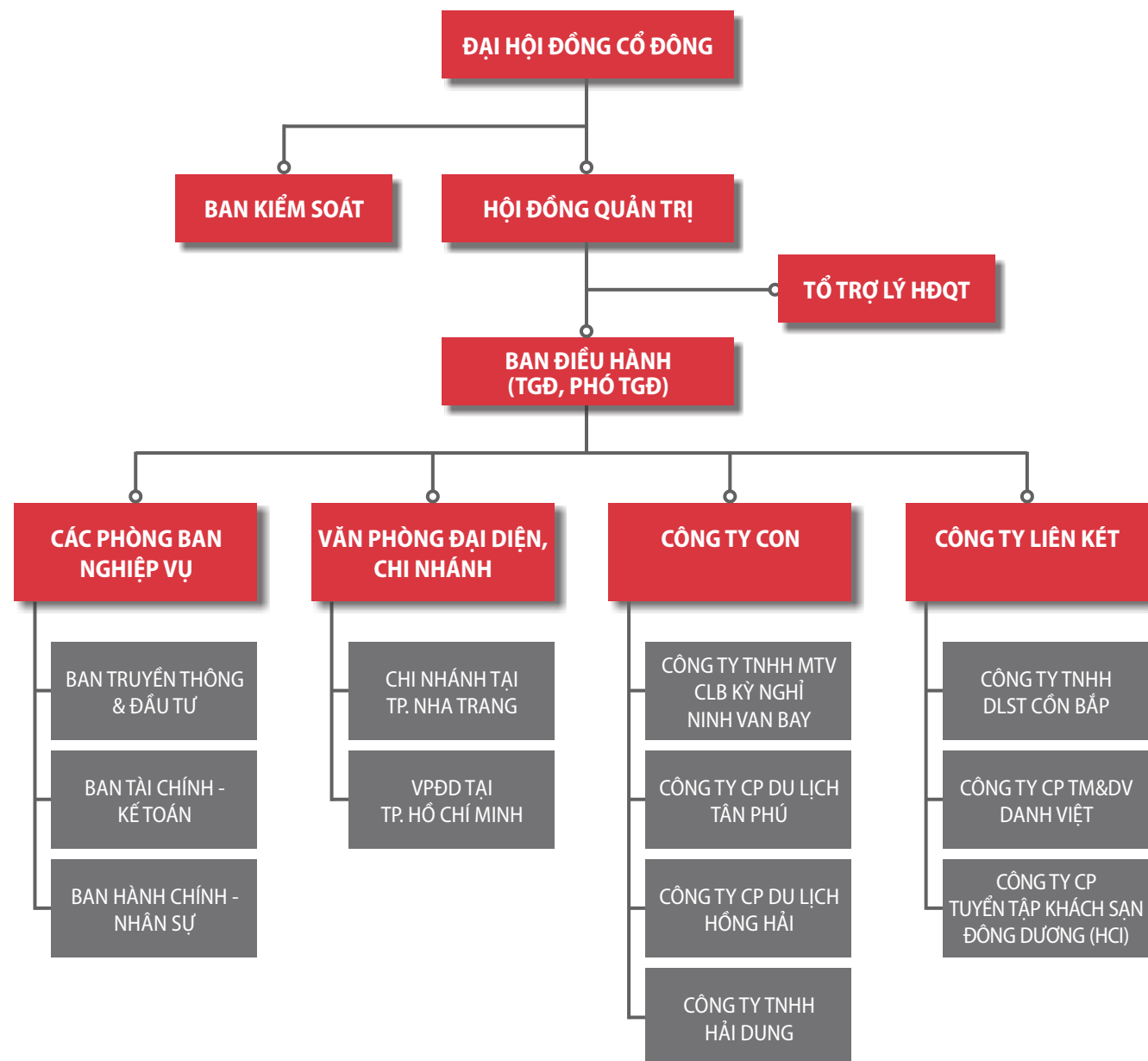
2009

- Ký thỏa thuận hợp tác chiến lược 30 năm với tập đoàn quản lý Six Senses & Spa
- Sáp nhập, hợp nhất 2 đơn vị thành viên thành viên là Công ty TNHH Hai Dung (sở hữu 90% vốn điều lệ) và Công ty Cổ phần du lịch Hồng Hải (sở hữu 51% vốn điều lệ)
- Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 505 tỷ đồng
- Khởi công dự án Six Senses Sai Gon

2010

- Chính thức niêm yết cổ phiếu Công ty cổ phần Bất Động sản du lịch Ninh Vân Bay (mã chứng khoán NVT) tại sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh (HoSE)
- Tham gia góp vốn vào Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (Hà Nội), Công ty TNHH Sinh thái Cồn Bắp (Quảng Nam), Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Danh Việt (Hồ Chí Minh), Công ty Cổ phần khách sạn tuyển tập Đông Dương.
- Thành lập Công ty TNHH 1 thành viên Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay và ra mắt Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay
- Thành lập các văn phòng đại diện tại TP Hồ Chí Minh và Nha Trang
- Hoàn thành việc tăng vốn lên 605 tỷ đồng

Sơ đồ tổ chức



Giới thiệu các công ty thành viên

1. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
2. Công ty TNHH Hải Dung
3. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú
4. Công ty TNHH 1 thành viên Câu lạc bộ Kỹ nghệ Ninh Vân Bay

GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH HỒNG HẢI



Ông Trần Triệu Châu
Quyền Giám đốc

“ Ban lãnh đạo và cán bộ Công ty cổ phần du lịch Hồng Hải tự hào khi khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay năm 2011 được bình chọn là một trong mười khu nghỉ hấp dẫn và lãng mạn nhất thế giới ”

Công ty cổ phần du lịch Hồng Hải có vốn điều lệ 90 tỷ, trụ sở tại thành phố Nha Trang – Khánh Hòa, là công ty thành viên Ninh Vân Bay nắm giữ 51% vốn điều lệ.

Công ty Hồng Hải hoạt động chính trong lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng, các hoạt động dịch vụ liên quan tới dịch vụ du lịch và lưu trú. Khu du lịch nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay do Công ty làm chủ đầu tư và hợp tác với tập đoàn Six Senses & Spa trong việc điều hành khai thác đã hoạt động được 5 năm và liên tục nhận được những giải thưởng có giá trị trong nước và quốc tế như World Travel Award, Luxury Travel, Tatler, Conde' Nast Traveler..., được cộng đồng quốc tế đánh giá là một trong những khu nghỉ hấp dẫn và lãng mạn nhất thế giới.

Năm 2010, khu nghỉ này đã đón tiếp trên 24 000 lượt khách, mang về cho Hồng Hải mức doanh thu trên 7 triệu USD, tỷ lệ sử dụng phòng trên 51%. Bên cạnh việc khai thác khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay, Hồng Hải cũng tham gia đầu tư góp vốn vào khách sạn Sunrise Nha Trang.

Trong năm 2011, Công ty đặt mục tiêu doanh thu tăng 15% và lợi nhuận trước thuế tăng 20% so với thực hiện năm 2010. Ngoài ra, hội đồng quản trị Công ty cũng đã thông qua kế hoạch tiếp tục mở rộng và thực hiện dự án dự án Six Senses Ninh Vân Bay giai đoạn 2.

CÔNG TY TNHH HẢI DUNG



Ông Hoàng Anh Dũng
Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay, chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Hai Dung

“ Chúng tôi nỗ lực hết sức để hoàn thành dự án Six Senses Saigon River theo đúng kế hoạch, sớm cung cấp ra thị trường một sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, độc đáo miền sông nước đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng của du khách trong nước và quốc tế ”

Công ty TNHH Hai Dung có trụ sở tại ấp Bến Cộ, xã Đa Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, là công ty thành viên Ninh Vân Bay nắm giữ 90% vốn điều lệ.

Với vốn góp của chủ sở hữu là 110 tỷ, hiện nay Công ty này đang triển khai dự án quan trọng nhất trong giai đoạn hiện nay của Ninh Vân Bay là dự án Six Senses Saigon River giai đoạn 1. Tổng vốn đầu tư trên 700 tỷ, dự án này đã được khởi công từ giữa năm 2009 và dự kiến hoàn thiện vào cuối năm 2011, đưa vào khai thác đầu năm 2012.

Chúng tôi đang nỗ lực hết sức để hoàn thành dự án theo đúng kế hoạch, sớm cung cấp ra thị trường

một sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, độc đáo, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng của khách du lịch trong nước và quốc tế - Ông Hoàng Anh Dũng chủ tịch Công ty Cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay, Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH Hai Dung đồng thời là kiến trúc sư trưởng, trực tiếp chỉ đạo thi công dự án này cho biết.

Bên cạnh dự án Six Senses Sài Gòn giai đoạn 1, Hai Dung cũng đang chuẩn bị thực hiện dự án Six Senses Sài Gòn giai đoạn 2 với mục tiêu xây dựng một khu đô thị nghỉ dưỡng vệ tinh bên cạnh dự án Six Senses Sài Gòn giai đoạn 1.

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH TÂN PHÚ



Bà Nguyễn Thị Vân Hương
Tổng Giám đốc

“ Khu nghỉ Ana Mandara Ninh Bình của chúng tôi được chính thức đưa vào khai thác trong năm 2011. Với nét tinh hoa của làng quê Bắc Bộ được chắt lọc và cách điệu tại khu nghỉ đẳng cấp 4*, Ana Mandara Ninh Bình, hứa hẹn là một điểm đến hấp dẫn của du lịch phía Bắc. ”

Công ty cổ phần du lịch Tân Phú trở thành thành viên của Ninh Vân Bay trong tháng 3 năm 2010, có vốn điều lệ 150 tỷ, trụ sở chính tại Hà Nội. Tân Phú hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng và các dịch vụ liên quan đến du lịch. Hiện nay, dự án trọng tâm của Công ty này là dự án Ana Mandara Ninh Bình nằm tại xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, Ninh Bình – cách Hà Nội 80km, đã hoàn thiện và chuẩn bị chính thức đi vào hoạt động trong năm 2011.

Khu nghỉ Ana Mandara Ninh Bình rộng hơn 16ha thuộc quần thể khu du lịch sinh thái Văn Long, gần với những điểm du lịch nổi tiếng của Ninh Bình như Đền vua Đinh – Lê, Tam Cốc, Chùa Bái Đính, Rừng

Cúc Phương, Suối nước nóng Kênh Gà,... Khu nghỉ mang phong cách kiến trúc đậm nét vùng miền làng quê Bắc bộ, gần gũi với thiên nhiên và thân thiện với con người. Khu nghỉ gồm 52 biệt thự với 172 phòng các loại, khu tiện sảnh, hội nghị, khu nhà hàng, ẩm thực, spa, gym, bể bơi nước nóng.

Năm 2011, Công ty cổ phần du lịch Tân Phú đặt kế hoạch doanh thu khoảng 2 triệu USD, đón tiếp khoảng 3000 lượt khách và tỷ lệ sử dụng phòng 40%. Bên cạnh đó, Công ty cũng đẩy mạnh hoạt động tiếp thị, quảng cáo và xây dựng thương hiệu, tạo dựng hình ảnh Ana Mandara Ninh Bình như một điểm dừng chân nghỉ dưỡng mới hấp dẫn phía Bắc.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CÂU LẠC BỘ KỠ NGHỈ NINH VÂN BAY



Bà Lê Thu Hà - Thành viên HĐQT
Công ty CP BĐS du lịch Ninh Vân Bay
Chủ tịch Hội đồng thành viên
Công ty TNHH Một thành viên CLB Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay

“ Quý nghỉ dưỡng trong nhiều năm chính là một trong những hoạch định cả về thời gian và tài chính, đóng góp phần quan trọng trong việc chăm sóc, tái tạo sức khỏe tinh thần và vun đắp hạnh phúc cho cuộc sống của bạn ”

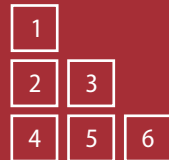
Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (với 100% vốn góp của Công ty CP BĐS DL Ninh Vân Bay) có vốn điều lệ 10 tỷ đồng, trụ sở chính tại tầng 1 tòa nhà Centre Point, quận Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh và hai văn phòng đại diện tại Nha Trang, Hà Nội. Công ty có chức năng chính là phát triển sản phẩm sở hữu kỳ nghỉ thông qua Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (Ninh Van Bay holiday Club)

Nắm bắt được nhu cầu nghỉ dưỡng thường xuyên, với chất lượng dịch vụ cao cấp và chi phí hợp lý của một bộ phận dân cư, doanh nghiệp, tổ chức, Công ty TNHH 1 thành viên Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay đã phát triển Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay. Trở thành hội viên Câu lạc bộ, bạn sẽ có được nghỉ một tuần (trong vòng 17 năm đối với thẻ Lifestyle hoặc 27 năm đối với thẻ Priority) tại các khu nghỉ thuộc hệ thống Câu lạc bộ hoặc trao đổi kỳ nghỉ với trên 4000 khu nghỉ thuộc hệ thống trao đổi kỳ nghỉ quốc tế toàn cầu RCI. Tấm thẻ hội viên Ninh Van Bay holiday Club sẽ biến

giấc mơ nghỉ dưỡng tại những resort cao cấp hàng đầu thế giới của bạn thành sự thật, mà còn giải quyết những vấn đề như thiếu phòng mùa cao điểm, sự đơn điệu các điểm đến, và hơn thế nữa, chính là việc hoạch định kế hoạch nghỉ dưỡng cả về thời gian, và tài chính, nâng cao sức khỏe, chất lượng cuộc sống của bạn.

Chính thức hoạt động từ tháng 8/2010, Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay đã có những bước phát triển nhanh chóng: từ 3 khu nghỉ thành viên ban đầu, hiện nay, số lượng các khu nghỉ thành viên của Ninh Van Bay Holiday Club đã lên tới 26 khu nghỉ và con số này sẽ không ngừng tăng lên. Như vậy, cùng với sự lựa chọn trên 4000 khu nghỉ thông qua đối tác trao đổi kỳ nghỉ RCI, Ninh Van Bay Holiday Club đã ngày càng mang tới cho các hội viên thêm nhiều sự đa dạng trong việc lựa chọn địa điểm nghỉ dưỡng, cũng như các giá trị bổ sung khác. Trong năm 2011, Ninh Van Bay Holiday Club đã đặt mục tiêu thu hút trên 700 hội viên.

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Hội đồng quản trị (HĐQT) được bầu bởi đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) của Công ty với nhiệm kỳ tối đa là 5 năm. HĐQT hoạch định về tầm nhìn, sứ mệnh, định hướng và mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty. HĐQT làm việc mật thiết, gắn bó với Ban điều hành để đảm bảo các mục tiêu, nhiệm vụ được thực thi một cách có hiệu quả, kịp thời, giảm thiểu rủi ro ở mức thấp nhất

HĐQT bao gồm các thành viên sau:

- | | |
|---|--|
| 1. Ông Hoàng Anh Dũng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 4. Bà Lê Thu Hà
Thành viên Hội đồng Quản trị |
| 2. Ông Lê Xuân Hải
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 5. Ông Đỗ Ngọc Quỳnh
Thành viên Hội đồng Quản trị |
| 3. Ông Vũ Ngọc Tú
Thành viên Hội đồng Quản trị | 6. Ông Nguyễn Nam Sơn
Thành viên Hội đồng Quản trị |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ban Tổng giám đốc hiện tại có 2 thành viên

- | | |
|---|--|
| 1. Ông Vũ Ngọc Tú
Tổng Giám đốc | 2. Bà Đỗ Thị Thu
Phó Tổng Giám đốc |
|---|--|

Ban Tổng giám đốc do HĐQT bổ nhiệm có nhiệm vụ thực thi các quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ đặc biệt là các quyết định liên quan đến việc thực hiện và triển khai các kế hoạch kinh doanh, đầu tư cũng như các công việc kinh doanh hàng ngày

Tổng giám đốc có trách nhiệm điều hành, quản lý và giám sát các công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, bổ nhiệm và bãi nhiệm các vị trí nhân sự cao cấp, thay mặt công ty thực hiện các hợp đồng và trách nhiệm khác

BAN KIỂM SOÁT



Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra và có trách nhiệm xem xét rà soát tổng thể công việc và kết quả của kiểm toán nội bộ, kết quả sản xuất kinh doanh, hiệu quả đầu tư và các khoản chi phí, thẩm tra báo cáo tài chính để đảm bảo tính đầy đủ và chính xác các thông số, số liệu

Ban kiểm soát Công ty có 3 thành viên

- | |
|--|
| 1. Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt
Trưởng ban |
| 2. Bà Nguyễn Thị Lệ Thanh
Thành viên |
| 3. Bà Trần Thanh Thủy
Thành viên |



ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC

1 - Six Senses Resort & Spa

Six Senses Resort & Spa được thành lập từ năm 1995 trụ sở chính tại Thái Lan. Six Senses là Công ty chuyên về phát triển và quản lý khu nghỉ dưỡng và spa dưới các tên thương hiệu Soneva, Six Senses và Evason, Six Senses Spas và Six Senses Sanctuary. Hiện nay Six Senses là chủ đầu tư và quản lý khoảng 30 khu nghỉ dưỡng cao cấp và 41 khu spa độc quyền tại đảo Maldives, Thái Lan, Jordan, Oman, Brazil... với các dịch vụ 5*, các trung tâm trị liệu và chăm sóc sức khỏe trên toàn thế giới.

Six Senses Resort & Spa hợp tác với Ninh Vân Bay trong việc quản lý và phát triển thương hiệu khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay từ năm 2005. Dưới sự quản lý và điều hành của Six Senses, khu nghỉ này đã liên tiếp nhận được các giải thưởng có giá trị trong nước và quốc tế. Năm 2007, tập đoàn này tiếp tục trở thành một đối tác tin cậy của Ninh Vân Bay khi trở thành đơn vị quản lý của khu nghỉ dưỡng tiếp theo của Ninh Vân Bay là Six Senses Sai Gon River.

Qua 5 năm hợp tác thành công, mối quan hệ chiến lược giữa Ninh Vân Bay và Six Senses được nâng lên một tầm cao mới. Tháng 1/2010, Six Senses và Ninh Vân Bay chính thức ký kết hợp đồng hợp tác chiến lược toàn diện 30 năm trong đó Six Senses sẽ trở thành đơn vị quản lý cho các dự án nghỉ dưỡng của Ninh Vân Bay



RCI hiện là tập đoàn trao đổi kỳ nghỉ lớn nhất thế giới với hệ thống hơn 4.000 resort và khách sạn trên 100 quốc gia. RCI đã phát triển 70 văn phòng tại 35 quốc gia trên toàn cầu.

2 - Tập đoàn Trao đổi Kỳ nghỉ RCI

RCI (Resort Condominium International) - Tập đoàn RCI được thành lập từ năm 1974, hoạt động trong lĩnh vực trao đổi kỳ nghỉ trên toàn cầu với hơn 3 triệu khách hàng hội viên. RCI hiện là tập đoàn trao đổi kỳ nghỉ lớn nhất thế giới với hệ thống hơn 4.000 resort và khách sạn trên 100 quốc gia. RCI đã phát triển 70 văn phòng tại 35 quốc gia trên toàn cầu.

Tháng 03/2010, Ninh Vân Bay chính thức đăng ký là thành viên của Tập đoàn RCI và là đại diện cho các Khu nghỉ tại Việt Nam tham gia vào hệ thống của RCI là: Six Senses Hideaway Ninh Van Bay, Evason Ana Mandara Nha Trang, Ana Mandara Ninh Binh Resort & Spa, Ana Mandara Villas Dalat, Ana Mandara Hue Resort & Spa. Trong đó, các khu nghỉ mang thương hiệu Ana Mandara được kết nối trong toàn hệ thống.

3 - Ngân hàng Citi Bank

Citi là một trong các ngân hàng nước ngoài hàng đầu tại Việt Nam với các chi nhánh tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, và một mạng lưới liên kết trải rộng khắp 64 tỉnh thành tại Việt Nam.

Cuối năm 2010, Citi Bank và Công ty TNHH 1 thành viên Câu lạc bộ kỳ nghỉ Ninh Vân Bay đã ký kết hợp đồng hợp tác chiến lược trong việc gia tăng giá trị cho chủ thẻ Vacation Ownership của Ninh Vân Bay và chủ thẻ Credit Card của ngân hàng.



Các dự án đang thực hiện

- 34 Dự án Six Senses Ninh Vân Bay giai đoạn 1
- 36 Dự án Six Senses Sài Gòn giai đoạn 1
- 38 Dự án Ana Mandara Ninh Bình
- 40 Dự án Six Senses Ninh Vân Bay giai đoạn 2
- 42 Dự án Ana Mandara Hội An
- 43 Dự án khu sinh thái Biển cao cấp Lạc Việt
- 43 Dự án khu sinh thái cao cấp Đông Anh

04

“Điểm khác biệt của các dự án bất động sản nghỉ dưỡng của Ninh Vân Bay là ý tưởng kiến trúc độc đáo, riêng biệt, không gian mở, thân thiện với môi trường và đảm bảo đậm nét bản sắc văn hóa.”

1 - DỰ ÁN SIX SENSES NINH VÂN BAY GIAI ĐOẠN 1



Tỷ lệ sở hữu
của Ninh Vân Bay
trong dự án này là

51%



Năm 2010, khu nghỉ này mang về cho Ninh Vân Bay khoản doanh thu là 7 triệu USD và lợi nhuận là trên 1 triệu USD, tỉ lệ sử dụng phòng đạt trên 51%.

Khởi công từ năm 2002 và chính thức đi vào hoạt động cuối năm 2005, sau 5 năm hoạt động, dự án Six Senses Ninh Vân Bay giai đoạn 1 đã chứng minh tầm nhìn đúng đắn và chiến lược của HĐQT và ban điều hành Ninh Vân Bay. Từ một mảnh đất bị bỏ hoang đầy lau sậy của khu vực bán đảo Ninh Vân, thôn Vân Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đã trở thành một trong những khu nghỉ hàng đầu thế giới về kiến trúc độc đáo, về chất lượng dịch vụ và về bảo vệ môi trường. Khu nghỉ Six Senses Ninh Vân Bay đã nhận 15 giải thưởng có giá trị trong nước và quốc tế do các tổ chức tên tuổi trao tặng như the Guide Award, The Magazine, Tatle... Năm 2010, khu nghỉ này mang về cho Ninh Vân Bay khoản doanh thu là 7 triệu USD và lợi nhuận là trên 1 triệu USD, tỉ lệ sử dụng phòng đạt trên 51%.

2 - DỰ ÁN SIX SENSES SÀI GÒN GIAI ĐOẠN 1

Tỷ lệ sở hữu
của Ninh Vân Bay
trong dự án này là

90%

VỊ TRÍ ĐỊA LÝ: Nằm trên sông Đồng Nai thuộc Ấp Bến Cộ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai, cách trung tâm quận 1 Sài Gòn khoảng 25 phút chạy tàu cao tốc và 45 phút bằng đường bộ.

Tổng diện tích dự án là 55.3 ha trong đó triển khai cho giai đoạn 1 là 32.5 ha với tổng vốn dự toán khoảng 723 tỷ đồng. Dự án đã được khởi công vào cuối năm 2008 và dự kiến hoàn thiện vào cuối năm 2011.



QUY HOẠCH TỔNG THỂ CỦA DỰ ÁN SIX SENSES SÀI GÒN GIAI ĐOẠN 1:

bao gồm khu biệt thự nghỉ dưỡng với 150 biệt thự nghỉ dưỡng có diện tích từ 500m² cho tới 2000 m²/căn, khu trung tâm bao gồm 2 khu nhà hàng, 1 đền bar, 1 bể bơi trên không, 1 rạp chiếu phim ngoài trời và 1 khu vui chơi dành cho trẻ em, khu spa nổi rộng lớn ngoài ra còn có khu chợ làng quê Việt, khu vườn cây trái Nam Bộ. Tất cả quần thể đều được thống nhất theo phong cách kiến trúc đồng bằng sông nước Nam Bộ nhưng vẫn đảm bảo sự tiện dụng và tiêu chuẩn chất lượng trên 5 sao.

Six Senses Sài Gòn giai đoạn 1 là dự án đầu tiên Ninh Vân Bay áp dụng cả 3 lĩnh vực kinh doanh là khai thác du lịch nghỉ dưỡng, kinh doanh biệt thự nghỉ dưỡng và thẻ nghỉ dưỡng. Hoạt động kinh doanh bán biệt thự nghỉ dưỡng đang được tiến hành tại dự án này từ giữa năm 2010. Hoạt động khai thác du lịch nghỉ dưỡng được Ninh Vân Bay ký kết hợp tác chiến lược với đơn vị quản lý là tập đoàn Six Senses & Spa.

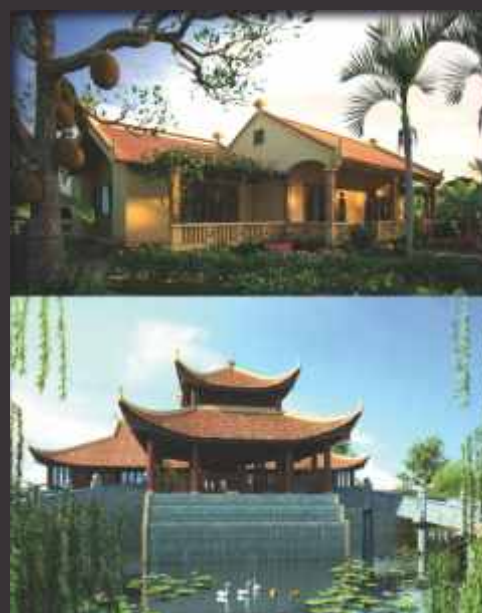
3 - DỰ ÁN ANA MANDARA NINH BÌNH

Tỷ lệ sở hữu
của Ninh Vân Bay
trong dự án này là

51%

Ana Mandara Ninh Bình là dự án đầu tiên của Ninh Vân Bay tại khu vực Bắc Bộ, tọa lạc tại khu vực bảo tồn ngập nước lớn nhất miền Bắc, đầm Vân Long thuộc xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình.

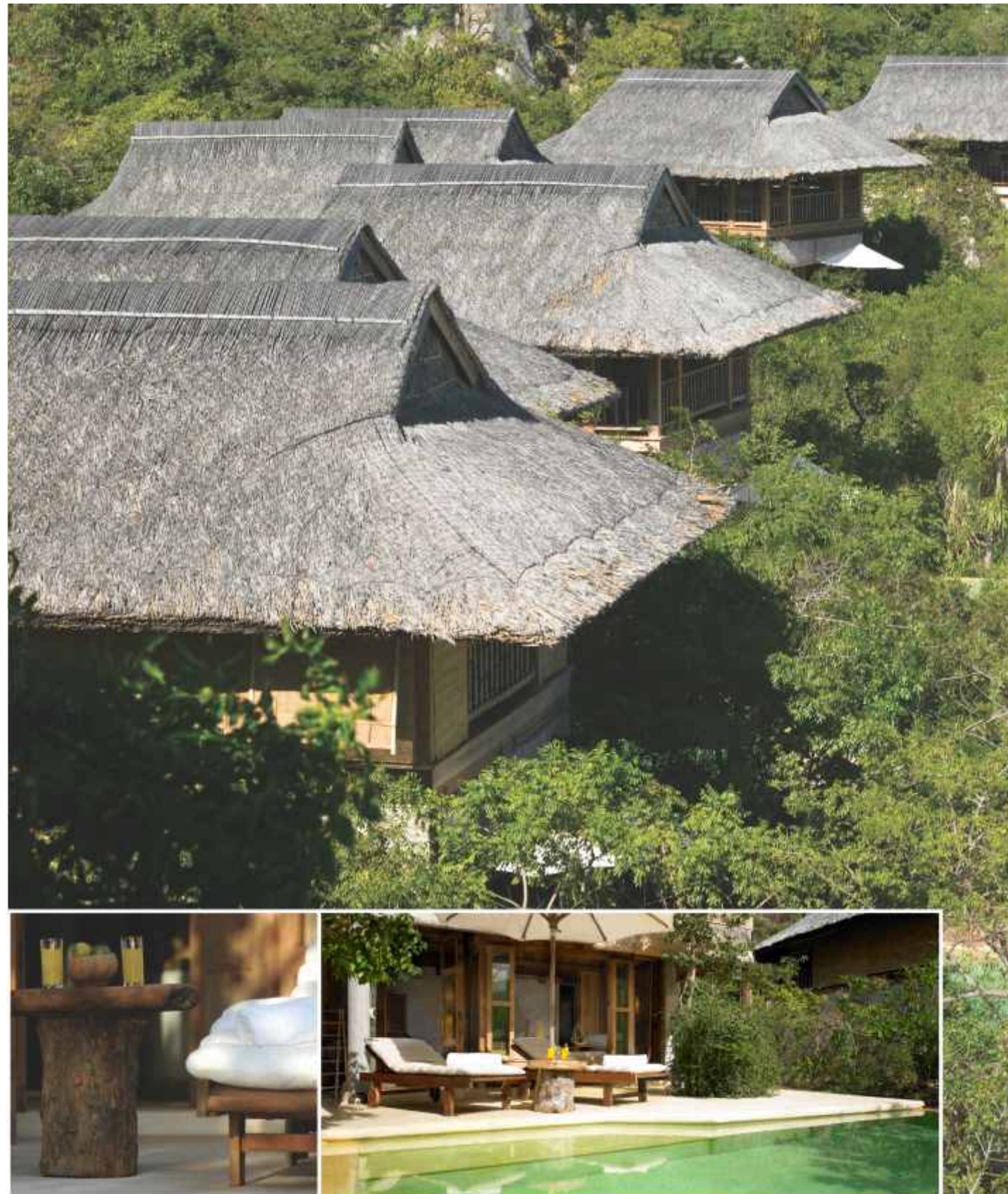
Tổng diện tích của dự án là 16.2 ha, tổng vốn đầu tư là khoảng 300 tỷ đồng. Khu dự án bao gồm 152 phòng được chia thành từng xóm nhỏ theo đúng kiểu làng quê Bắc Bộ, 1 khu hội nghị có sức chứa trên 300 người, 1 khu spa và 1 khu bể bơi nước nóng.



Với ưu thế là vị trí địa lý thuận lợi, không quá xa Hà Nội và tại 1 tỉnh được coi là trung tâm du lịch văn hóa của Miền Bắc với nhiều khu di tích lịch sử nổi tiếng như Tam Cốc, Bích Động, Đền vua Đinh, vua Lê, cố đô Hoa Lư, rừng Cúc Phương... Ana Mandara Ninh Bình trở thành một điểm nghỉ dưỡng cao cấp lý tưởng và đầu tiên của vùng đồng bằng Bắc Bộ. Dự án này sẽ mở cửa đón khách trong năm 2011.



3 - DỰ ÁN SIX SENSES NINH VÂN BAY GIAI ĐOẠN 2



Tỷ lệ sở hữu
của Ninh Vân Bay
trong dự án này là

51%

Sự thành công của dự án Six Senses Ninh Vân Bay giai đoạn 1 là động lực to lớn để Ninh Vân Bay chính thức quyết định triển khai tiếp dự án Six Senses Ninh Vân Bay giai đoạn 2.

Six Senses Ninh Vân Bay giai đoạn 2 sẽ được triển khai phía mặt ngoài của khu Six Senses Ninh Vân Bay với 2,5 km đường biển chạy dài. Dự án dự kiến xây dựng 19 căn biệt thự với quy mô lớn nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng của du khách. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến là 261 tỷ đồng. Dự án đã tiến hành khảo sát và nghiên cứu khả thi



5 - DỰ ÁN ANA MANDARA HỘI AN

Tỷ lệ sở hữu
của Ninh Vân Bay
trong dự án này là

45%

Nhằm đa dạng hóa đối tượng khách hàng và tận dụng lợi thế về tiềm năng du lịch của Miền Trung, Ninh Vân Bay quyết định triển khai dự án Ana Mandara Hội An.

Ana Mandara Hội An với diện tích là 24.4 ha là một khu cồn nằm trên bờ sông Hoài, thuộc phường Cẩm Giàng, Cẩm Nam đối diện với khu phố cổ Hội An. Du khách có thể rất dễ dàng và nhanh chóng di chuyển từ khu phố cổ sang khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Hội An khi khu nghỉ này chỉ cách trung tâm phố cổ Hội An 500 mét.



6 - DỰ ÁN KHU SINH THÁI BIỂN CAO CẤP LẠC VIỆT

Dự án khu sinh thái Biển cao cấp Lạc Việt thuộc tỉnh Bình Thuận cách thành phố Hồ Chí Minh 130 km là một trong những dự án có quy mô lớn nhất của Ninh Vân Bay. Tổng diện tích dự án là 73 ha trong đó 90% Ninh Vân Bay đã có quyền sử dụng đất.



7 - DỰ ÁN KHU SINH THÁI CAO CẤP ĐÔNG ANH

Tiếp tục mở rộng chuỗi khu nghỉ tại phía Bắc, Ninh Vân Bay đã tiến hành khảo sát và nghiên cứu dự án khu sinh thái cao cấp Đông Anh, thuộc huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Tổng quy mô diện tích dự án là 100 ha trong đó có một mặt giáp đầm Vân Trì và không quá xa sân gôn 9 lỗ Vân Trì là vị trí lý tưởng cho việc phát triển du lịch nghỉ dưỡng cũng như phát triển một khu đô thị vệ tinh xung quanh.

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay trong dự án này là 45%



Ana Mandara Hội An với diện tích là 24.4 ha

Ana Mandara Hội An được thiết kế chia làm 4 khu: khu phố cổ theo đúng mô hình phố cổ Hội An, khu nghỉ dưỡng, khu nhà hàng đặc biệt và khu giao lưu văn hóa công viên Việt Nhật. Khu phố cổ bao gồm 132 nhà mặt phố liên thông với nét kiến trúc của khu phố cổ cũ nhưng giải quyết được những bất cập từ các khu phố cũ và nó được kỳ vọng như một Hội An kiểu mới.

Dự án này đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hội An cấp giấy phép và thông qua quy hoạch tổng thể 1/500 và hoàn thành phần giải phóng mặt bằng.

Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp biển Lạc Việt sẽ là nơi dừng chân ngoạn mục, tạo ấn tượng khó quên đối với du khách, sau mỗi lần đặt chân đến đây. Việc phối hợp giữa cảnh sông nước và biển sẽ tạo cho vị trí này những ưu việt trong thiết kế xây dựng.

Dự án này đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp giấy phép đầu tư và thông qua quy hoạch tổng thể 1/500. Khâu giải phóng mặt bằng cơ bản đã được hoàn thiện

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay trong dự án này là 45%



Năm 2010 và Ninh Vân Bay

- 46 Các sự kiện tiêu biểu trong năm
- 49 Các hoạt động xã hội và cộng đồng
- 50 Danh hiệu, giải thưởng tiêu biểu trong năm

05

Ngày 07/05/2010

50,5 triệu cổ phiếu của Công ty CP BDS du lịch Ninh Vân Bay (mã NVT) chính thức được niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh (HoSE). Đây là một sự kiện quan trọng, đánh giá bước phát triển đột phá của Ninh Vân Bay để trở thành một công ty đại chúng minh bạch, hiệu quả

1 - CÁC SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM

NINH VÂN BAY CHÍNH THỨC NIÊM YẾT 50.5 TRIỆU CỔ PHIẾU TRÊN SÀN HOSE

Ngày 07/05/2010, 50,5 triệu cổ phiếu của Công ty CP BDS du lịch Ninh Vân Bay (mã NVT) chính thức được niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh (HoSE). Đây là một sự kiện quan trọng, đánh giá bước phát triển đột phá của Ninh Vân Bay để trở thành một công ty đại chúng minh bạch, hiệu quả. Sự kiện chính thức niêm yết trên HOSE của Ninh Vân Bay với mã NVT là một vinh dự lớn lao, thể hiện tính đúng đắn trong tầm nhìn của Ban Lãnh đạo công ty, mở ra triển vọng cơ hội cho nhà đầu tư nói riêng và kỳ vọng đưa Ninh Vân Bay trở thành doanh nghiệp đứng đầu Việt Nam về thị phần khách du lịch cao cấp, thị phần phát hành thẻ nghỉ dưỡng dài hạn và bất động sản du lịch trong tương lai gần giai đoạn 2010 - 2015.



CHÍNH THỨC CÔNG BỐ BÁN BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG TẠI DỰ ÁN SIX SENSES SÀI GÒN

Trong tháng 7/2010, Công ty CP BDS du lịch Ninh Vân Bay chính thức công bố bán biệt thự nghỉ dưỡng tại dự án Six Senses Sài Gòn River. Số lượng biệt thự nghỉ dưỡng dự kiến bán là 50 căn trong tổng số 150 căn của dự án với giá công bố trung bình khoảng 1000 USD/m². Trong buổi ra mắt, khách tới tham dự đã được tận mắt được tham quan mô hình biệt thự kiểu mẫu thu nhỏ và thực sự cảm thấy bị thu hút bởi thiết kế cũng như phối cảnh chung của các căn biệt thự và toàn bộ dự án

NINH VÂN BAY KÝ HỢP ĐỒNG HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC 30 NĂM VỚI TẬP ĐOÀN SIX SENSES RESORT & SPAS CỦA THÁI LAN

Ngày 12/1/2010, tại TPHCM, Công ty cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay (Ninh Vân Bay) và Công ty Six Senses Resorts & Spas của Thái Lan đã ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược trong lĩnh vực đầu tư, phát triển, quản lý các khu du lịch cao cấp tại Việt Nam. Theo thỏa thuận, trong thời hạn 30 năm kể từ ngày ký và thời gian gia hạn kế tiếp, Six Senses sẽ hỗ trợ kỹ thuật cho Ninh Vân Bay trong việc phát triển các khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Việt Nam; quản lý, điều hành các khu nghỉ dưỡng cao cấp của Ninh Vân Bay.

RA MẮT CLB THẺ NGHỈ DƯỠNG NINH VÂN BAY

Thẻ nghỉ dưỡng là một trong những sản phẩm kinh doanh khá mới mẻ nhưng được đánh giá là loại hình kinh doanh rất tiềm năng đặc biệt là trong dài hạn. CLB thẻ nghỉ dưỡng Ninh Vân Bay đã được giới thiệu tại Singapore trong tháng 4//2010 và tại HCM & HN trong tháng 7/2010. Với lợi thế sở hữu một chuỗi các khu nghỉ dưỡng đạt chuẩn quốc tế và mối quan hệ tốt đối với các đối tác chiến lược trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, thẻ nghỉ dưỡng CLB Ninh Vân Bay đã thu hút được sự quan tâm của rất nhiều đối tượng khách hàng.



QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ VÀO CÁC DỰ ÁN ANA MANDARA NINH BÌNH, ANA MANDARA HỘI AN VÀ LAC VIET NEW TOURIST CITY, KHU SINH THÁI ĐÔNG ANH

Nhằm thực hiện mục tiêu hình thành một chuỗi các khu nghỉ dưỡng cao cấp trên cả 3 miền và trở thành công ty hàng đầu tại Việt Nam và khu vực trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, trong năm 2010 được phép của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT công ty Ninh Vân Bay đã quyết định góp vốn vào các dự án cụ thể:

- 51% vốn chủ sở hữu vào Công ty CP du lịch Tân Phú chủ dự án Ana Mandara Ninh Bình
- 45% vốn chủ sở hữu vào Công ty TNHH du lịch sinh thái Cồn bấp chủ dự án Ana Mandara Hội An
- 45% vốn chủ sở hữu vào Công ty TNHH dịch vụ và du lịch Danh Việt chủ dự án Lac Viet New Tourist City
- 45% vốn chủ sở hữu vào Công ty CP dịch vụ và du lịch Đông Anh chủ dự án khu du lịch sinh thái Đông Anh

CÁC SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM

KÝ HỢP ĐỒNG HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC VỚI NGÂN HÀNG CITY

Tháng 12/2010, Công ty TNHH 1 thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay (NVBHC) đã ký hợp đồng hợp tác chiến lược với Ngân hàng City (City Bank). Theo đó, NVBHC và City Bank sẽ hợp tác trong việc gia tăng giá trị cho chủ thẻ Vacation Ownership của Ninh Vân Bay và chủ thẻ Credit Card của City Bank



NINH VÂN BAY TRỞ THÀNH ĐỐI TÁC LIÊN KẾT CỦA TẬP ĐOÀN TRAO ĐỔI KỠ NGHỈ RCI—THUỘC TẬP ĐOÀN WYNDHAM HOA KỠ

Tháng 7/2010, Công ty CP BDS du lịch Ninh Vân Bay chính thức trở thành thành viên của tập đoàn trao đổi kỳ nghỉ RCI—thuộc tập đoàn Wyndham Hoa Kỳ (tập đoàn hàng đầu thế giới về trao đổi kỳ nghỉ) trong việc phát hành thẻ nghỉ dài hạn và thẻ nghỉ theo chu kỳ cho 2 nhãn hiệu TRC và RCI. RCI cho phép các hội viên trong CLB thẻ nghỉ dưỡng Ninh Vân Bay được phép trao đổi kỳ nghỉ trong hệ thống hơn 4000 khách sạn và khu nghỉ của RCI trên thế giới. Như vậy, việc trở thành thành viên của RCI giúp Ninh Vân Bay đa dạng hóa sự lựa chọn cho các hội viên của mình giúp gia tăng tính hấp dẫn của các sản phẩm thẻ nghỉ dưỡng.

2 - CÁC HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Ninh Vân Bay kết hợp với công ty cổ phần thương mại dịch vụ Danh Việt (Công ty liên kết của Ninh Vân Bay) trao tặng 03 căn nhà tình nghĩa cho người nghèo tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân tỉnh Bình Thuận



■ Ninh Vân Bay tham gia ngày hội nhân sự Việt Nam



■ Ninh Vân Bay Holiday Club tham gia tài trợ chương trình hội thảo của CLB DN Việt Kiều



Ninh Vân Bay Holiday Club tham gia tài trợ sự kiện của Sunrise City

3 - DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU TRONG NĂM



Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay được nhận giải thưởng là **top 10 khách sạn 5 sao hàng đầu tại Việt Nam 2009** do Tổng cục du lịch Việt Nam trao tặng



Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay được nhận **giải thưởng “Khách sạn xanh”** do tổ chức môi trường Asian trao tặng

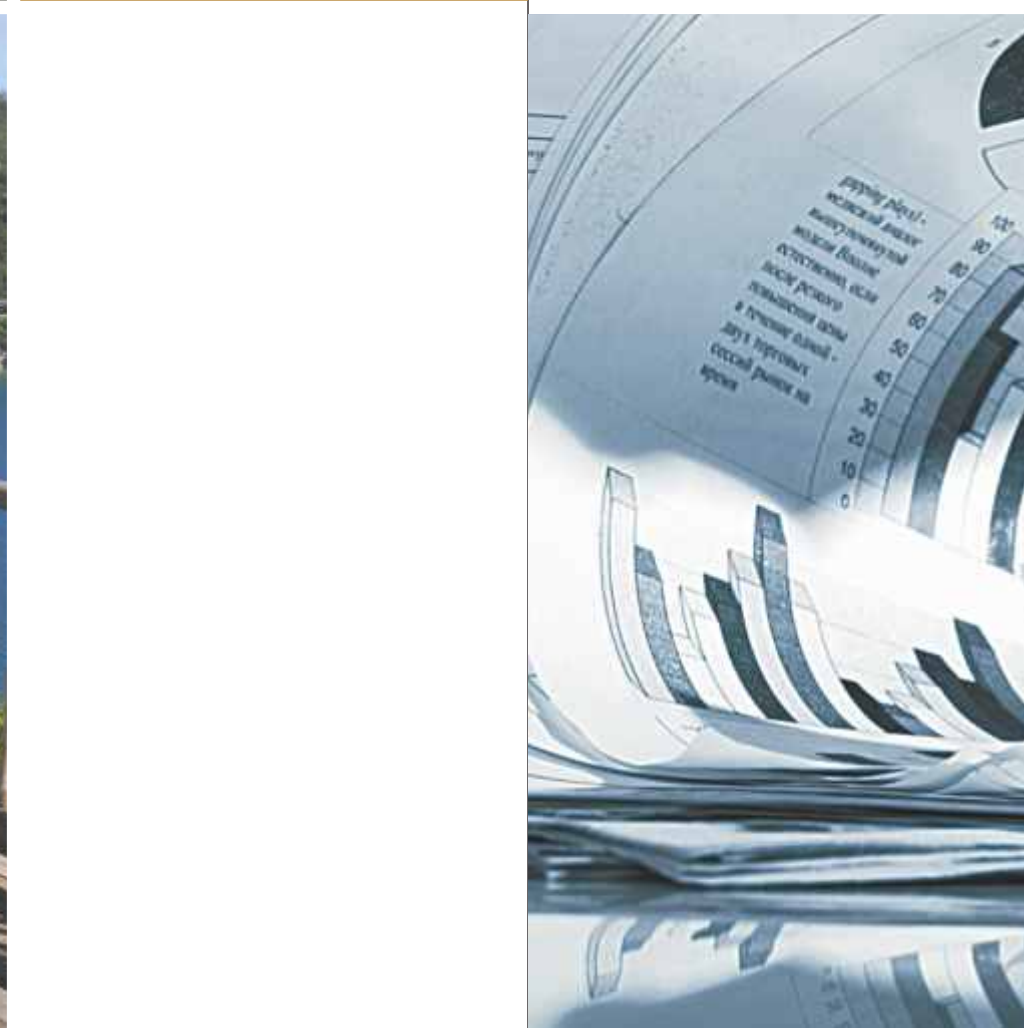


Khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Vân Bay được nhận **giải thưởng The Guide Awards 2009-2010** dành cho doanh nghiệp xuất sắc hoạt động trong ngành du lịch tại Việt Nam

và **giải thưởng “Sen Xanh”**

giải thưởng dành cho những doanh nghiệp có nhiều ý tưởng sáng tạo và nỗ lực trong công tác bảo vệ môi trường, tôn vinh thiên nhiên của tạp chí The Guide (Thời báo kinh tế Việt Nam) tổ chức dưới sự bảo trợ Tổng Cục Du lịch Việt Nam, Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam





Thông tin cổ đông

- 54 TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG LÀ THÀNH VIÊN CHỦ CHỐT CỦA CÔNG TY (HĐQT, BAN TGD, BKS)
- 54 TỔNG HỢP CƠ CẤU CỔ ĐÔNG
- 55 TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN (từ 5%)
- 55 THÔNG TIN VỀ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG LÀ THÀNH VIÊN CHỦ CHỐT
- 55 THÔNG TIN VỀ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC THÀNH VIÊN CHỦ CHỐT

I. TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG LÀ THÀNH VIÊN CHỦ CHỐT CỦA CÔNG TY (HĐQT, BAN TGD, BKS)

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
Hội đồng quản trị				24.377%
1	Hoàng Anh Dũng	Chủ tịch HĐQT	6,957,160	11.499%
2	Lê Xuân Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	7,572,988	12.517%
3	Nguyễn Nam Sơn	Thành viên	10,000	0.017%
4	Đỗ Ngọc Quỳnh	Thành viên	0	0.000%
5	Lê Thị Thu Hà	Thành viên	207,692	0.343%
6	Vũ Ngọc Tú	Thành viên	(Theo Ban TGD)	
Ban Tổng giám đốc				6.408%
1	Vũ Ngọc Tú	Tổng giám đốc	3,851,787	6.367%
2	Đỗ Thị Thu	Phó Tổng giám đốc	25,000	0.041%
Ban Kiểm soát				0.011%
1	Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng Ban kiểm soát	6,000	0.010%
2	Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên	0	0.000%
3	Trần Thanh Thủy	Thành viên	800	0.001%
TỔNG CỘNG:				30.796%

II. TỔNG HỢP CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Danh mục	Trong nước		Nước ngoài		Tổng cộng	
	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ
Cổ đông cá nhân	48,744,390	80.569%	12,000	0.020%	48,756,390	80.589%
Từ 5% trở lên	23,531,775	38.895%	0	0.000%	23,531,775	38.895%
Dưới 5%	25,212,615	41.674%	12,000	0.020%	25,224,615	41.694%
Cổ đông tổ chức	6,640,800	10.977%	5,102,810	8.434%	11,743,610	19.411%
Từ 5% trở lên	0	0.000%	0	0.000%	0	0.000%
Dưới 5%	6,640,800	10.977%	5,102,810	8.434%	11,743,610	19.411%
Tổng cộng:	55,385,190	91.546%	5,114,810	8.454%	60,500,000	100%

III. TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN (từ 5%)

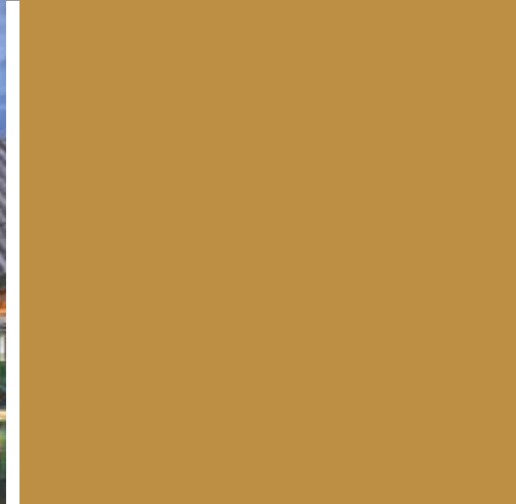
STT	Họ và tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Hoàng Anh Dũng	6,957,160	11.499%
2	Lê Xuân Hải	7,572,988	12.517%
3	Vũ Ngọc Tú	3,851,787	6.367%
4	Hoàng Lê Việt	5,149,840	8.512%
Tổng cộng:		23,531,775	38.895%

IV. THÔNG TIN VỀ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG LÀ THÀNH VIÊN CHỦ CHỐT

STT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP trước giao dịch	SLCP giao dịch	SLCP sau giao dịch	Thời gian giao dịch
1	Lê Xuân Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	7,124,778	448,210 (mua)	7,572,988	từ ngày 20/5 - 20/7/2010

V. THÔNG TIN VỀ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC THÀNH VIÊN CHỦ CHỐT

STT	Tên người có liên quan	Tên/chức vụ thành viên chủ chốt	SLCP trước giao dịch	SLCP giao dịch	SLCP sau giao dịch	Thời gian giao dịch
1	Trần Thị Dẫn (Là vợ)	Đỗ Ngọc Quỳnh Thành viên HĐQT	0	2,000 (mua và bán)	0	từ ngày 16-26/7/2010
2	Đỗ Ngọc Đông (Là em ruột)	Đỗ Thị Thu Phó Tổng giám đốc	0	10,000 (mua và bán)	0	từ ngày 18/6 - 28/7/2010
3	Công ty TNHH TM-DV S.T.G (Giám đốc)	Lê Xuân Hải (Phó Chủ tịch HĐQT)	0	1,000,000 (mua)	1,000,000	từ ngày 22/11 -22/12/2010



Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ năm 2010

- 58 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
- 61 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 62 Bảng cân đối kế toán riêng
- 64 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng
- 65 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng
- 66 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

07

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

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và các báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”), được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Phong, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số	Ngày
0103013874	Ngày 3 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 27 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 28 tháng 9 năm 2009
0103013874	Ngày 2 tháng 12 năm 2009
0102051941	Ngày 12 tháng 2 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 5 năm 2010
0102051941	Ngày 15 tháng 7 năm 2010

Hoạt động chính của Công ty là:

- ✦ Kinh doanh bất động sản;
- ✦ Dịch vụ quản lý, tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), xúc tiến đầu tư thương mại;
- ✦ Kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- ✦ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, san lấp mặt bằng;
- ✦ Sản xuất, nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất; và
- ✦ Vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa.

Công ty có trụ sở chính tại phòng 705, tòa nhà Tungshing Square, số 2 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Công ty có các công ty con sau:

Công ty TNHH Hai Dung

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số 3600805594 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10 tháng 4 năm 2006, với số vốn điều lệ là 110 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, đầu tư khu du lịch sinh thái và kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng và dịch vụ ăn uống. Công ty TNHH Hai Dung hiện đang phát triển và vận hành dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River. Công ty này có trụ sở đặt tại ấp Bến Cộ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và văn phòng giao dịch đặt tại số 24 Yến Thế, Phường 2, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4200686538 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 13 tháng 12 năm 2008, với số vốn điều lệ là 90 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải hiện đang phát triển và vận hành dự án Khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay. Công ty này có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103025527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú hiện đang phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Ninh Bình Resort. Công ty có trụ sở đặt tại tầng 8, tòa nhà LOD, số 28 đường Trần Thái Tông, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty TNHH một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn. Công ty có trụ sở đặt tại lầu 1, Cao ốc Central Point, Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	Năm nay	Năm trước
(Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế	(1.377.858.181)	5.596.763.443
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	4.498.477.744	5.876.335.925

CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Ngày 28 tháng 4 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty với mã cổ phiếu NVT theo công văn số 85/QĐ-SGDHCM. Ngày 7 tháng 5 năm 2010, 50.500.000 cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết và bắt đầu phiên giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 20 tháng 1 năm 2010, Công ty đã phát hành thêm 10 triệu cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam theo hình thức phát hành riêng lẻ, nâng tổng số vốn điều lệ từ 505 tỷ đồng Việt Nam lên 605 tỷ đồng Việt Nam. Việc phát hành thêm này đã được hoàn thành vào ngày 7 tháng 5 năm 2010. Ngày 20 tháng 7 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 152/QĐ-SGDHCM thông qua việc niêm yết bổ sung 10 triệu cổ phiếu của Công ty đã được phát hành thêm này.

Ngày 21 tháng 7 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định góp vốn điều lệ 10 tỷ đồng Việt Nam để thành lập Công ty TNHH Một thành viên Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay do Công ty là chủ sở hữu 100% vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, số vốn góp của Công ty vào công ty con này là 3,5 tỷ đồng Việt Nam. Công ty TNHH Một thành viên Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay được thành lập với hoạt động chính là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2010, Công ty đã góp đủ số vốn cam kết vào Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, và nâng tỉ lệ nắm giữ cổ phần của Công ty tại công ty này là 51%, theo đó Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú trở thành công ty con của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hoàng Anh Dũng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Xuân Hải	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Ngọc Tú	Ủy viên
Bà Lê Thị Thu Hà	Ủy viên
Ông Đỗ Ngọc Quỳnh	Ủy viên
Ông Nguyễn Nam Sơn	Ủy viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc Công ty 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 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 Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo 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 Công ty 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 và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty 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 riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt và đại diện Hội đồng Quản trị



Vũ Ngọc Tú
Tổng Giám đốc - Ủy viên Hội đồng Quản trị

Ngày 24 tháng 3 năm 2011



Ernst & Young Vietnam Limited
14th Floor Daeha Business Center
360 Kim Ma Street, Ba Dinh District
Ha Noi, S.R of Vietnam
Tel : +84 4 3831 5100
Fax : +84 4 3831 5090
www.ey.com/vn

Số tham chiếu: 60781746/13781528

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính riêng") được trình bày từ trang 6 đến trang 25. Các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán của công ty này đề ngày 23 tháng 1 năm 2010 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính đó.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan. Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng. Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày theo các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 24 tháng 3 năm 2011 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2011

Bùi Anh Tuấn
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: N.1067/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A.TÀI SẢN NGẮN HẠN		88.721.218.897	117.400.071.724
110	I.Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.127.614.738	14.647.881.656
111	1.Tiền		327.614.738	10.447.881.656
112	2.Các khoản tương đương tiền		1.800.000.000	4.200.000.000
120	II.Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	-	16.700.000.000
121	1.Đầu tư ngắn hạn		-	16.700.000.000
130	III.Các khoản phải thu ngắn hạn		9.094.975.909	81.407.162.136
131	1.Phải thu khách hàng		243.212.526	81.332.162.136
135	2.Các khoản phải thu khác	6	8.851.763.383	75.000.000
150	IV.Tài sản ngắn hạn khác		77.498.628.250	4.645.027.932
151	1.Chí phí trả trước ngắn hạn		275.480.930	144.103.680
152	2.Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		948.195.354	-
158	3.Tài sản ngắn hạn khác	7	76.274.951.966	4.500.924.252
200	B.TÀI SẢN DÀI HẠN		621.421.915.845	483.125.615.652
220	I. Tài sản cố định		1.664.089.845	1.706.583.743
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	1.600.295.454	1.706.583.743
222	Nguyên giá		2.041.487.066	1.753.650.666
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(441.191.612)	(47.066.923)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	63.794.391	-
228	Nguyên giá		95.691.587	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(31.897.196)	-
250	II.Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10	619.039.815.000	481.144.690.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	10.1	589.194.690.000	481.144.690.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	10.2	1.000.000.000	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác	10.3	28.845.125.000	-
260	III.Tài sản dài hạn khác		718.011.000	274.341.909
261	1.Chí phí trả trước dài hạn		-	274.341.909
263	2.Ký quỹ, ký cược dài hạn		718.011.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		710.143.134.742	600.525.687.376

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.189.656.998	89.649.351.451
310	I. Nợ ngắn hạn		1.189.656.998	82.649.351.451
312	1. Phải trả người bán		-	81.338.345.446
314	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	6.842.908	1.292.061.561
319	3. Các khoản phải trả, phải nộp khác		1.182.814.090	18.944.444
330	II. Nợ dài hạn		-	7.000.000.000
334	1. Vay và nợ dài hạn		-	7.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	12	708.953.477.744	510.876.335.925
410	I. Vốn chủ sở hữu		708.953.477.744	510.876.335.925
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	12.1	605.000.000.000	505.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	12.1	99.455.000.000	-
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	12.1	4.498.477.744	5.876.335.925
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		710.143.134.742	600.525.687.376



Kế toán trưởng
Ngô Thị Thanh Hải



Tổng Giám đốc
Vũ Ngọc Tú

Ngày 24 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.1	1.630.090.909	85.828.986.729
0	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	13.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.1	1.630.090.909	85.828.986.729
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	14	(1.052.716.500)	(84.339.389.632)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		577.374.409	1.489.597.097
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	13.2	7.851.498.559	6.106.731.506
22	7. Chi phí tài chính	15	(86.303.493)	(22.103.534)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(28.438.223)	(18.944.444)
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(9.720.427.656)	(790.484.380)
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.377.858.181)	6.783.740.689
31	11. Thu nhập khác		-	215.000
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		-	215.000
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.377.858.181)	6.783.955.689
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	17	-	(1.187.192.246)
52	17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(1.377.858.181)	5.596.763.443

Kế toán trưởng
Ngô Thị Thanh Hải



Tổng Giám đốc
Vũ Ngọc Tú

Ngày 24 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	(Lỗ) Lợi nhuận trước thuế		(1.377.858.181)	6.783.955.689
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8,9	426.021.885	47.066.923
	Lãi từ hoạt động đầu tư	13.2	(6.224.011.827)	(6.008.467.817)
04	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.2	(1.627.486.732)	(98.263.689)
06	Chi phí lãi vay	15	28.438.223	18.944.444
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(8.774.896.632)	743.235.550
09	Tăng các khoản phải thu		(1.203.047.840)	(84.641.636.719)
10	Giảm hàng tồn kho		-	1.583.539.604
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(80.197.227.193)	80.082.372.225
12	Tăng/(giảm) chi phí trả trước		142.964.659	(409.453.525)
13	Tiền lãi vay đã trả		(28.438.223)	(18.944.444)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17.1	(1.262.467.261)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(91.323.112.490)	(2.660.887.309)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(383.527.987)	(1.753.650.666)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ		-	(26.300.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	5.800.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(29.845.125.000)	(261.372.670.000)
	Tiền chi để mua các công ty con		(108.050.000.000)	-
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.100.000.000	28.165.624.000
28	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		7.526.498.559	6.106.731.506
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(113.652.154.428)	(249.353.965.160)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	12.1	199.455.000.000	260.115.980.000
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		3.015.500.000	7.400.000.000
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(10.015.500.000)	(900.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		192.455.000.000	266.615.980.000
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(12.520.266.918)	14.601.127.531
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		14.647.881.656	46.754.125
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	2.127.614.738	14.647.881.656

Kế toán trưởng
Ngô Thị Thanh Hải

Ngày 24 tháng 3 năm 2011



Tổng Giám đốc
Vũ Ngọc Tú

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Phong, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số	Ngày
0103013874	Ngày 3 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 27 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 28 tháng 9 năm 2009
0103013874	Ngày 2 tháng 12 năm 2009
0102051941	Ngày 12 tháng 2 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 5 năm 2010
0102051941	Ngày 15 tháng 7 năm 2010

Ngày 28 tháng 4 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay với mã cổ phiếu NVT theo công văn số 85/QĐ-SGDHCM. Ngày 7 tháng 5 năm 2010, 50.500.000 cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết và bắt đầu phiên giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là:

- ✦ Kinh doanh bất động sản;
- ✦ Dịch vụ quản lý, tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), xúc tiến đầu tư thương mại;
- ✦ Khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- ✦ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, san lấp mặt bằng;
- ✦ Sản xuất, nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất; và
- ✦ Vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa.

Công ty có trụ sở chính tại phòng 705, tòa nhà Tungshing Square, số 2 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 là 30 người (tại ngày 30 tháng 6 năm 2009 là 9 người).

Công ty có các công ty con chính sau:

► Công ty TNHH Hai Dung

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số 3600805594 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10 tháng 4 năm 2006, với số vốn điều lệ là 110 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, đầu tư khu du lịch sinh thái và kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng và dịch vụ ăn uống. Công ty có trụ sở đặt tại ấp Bến Cộ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và văn phòng giao dịch đặt tại số 24 Yến Thế, Phường 2, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4200686538 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 13 tháng 12 năm 2008, với số vốn điều lệ là 90 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành. Công ty có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

► Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103025527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống. Công ty có trụ sở đặt tại tầng 8, tòa nhà LOD, số 28 đường Trần Thái Tông, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn. Công ty có trụ sở đặt tại lầu 1, Cao ốc Central Point, Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập cho mục đích báo cáo cho các cơ quan Nhà nước hữu quan và để phục vụ mục đích quản trị nội bộ của Ban Giám đốc Công ty.

Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phát hành riêng biệt vào ngày 24 tháng 3 năm 2011.

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

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:

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính riêng của Công ty trong tương lai.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2.5 Đồng tiền kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”).

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ ba tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự mà công ty không thể thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.5 Khấu hao và khấu trừ

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

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Tài sản cố định vô hình khác	3 năm

3.6 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 là chi phí phát sinh trong kỳ.

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này. Các loại chi phí công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.8 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 vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ 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.

3.9 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 phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ 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.

3.10 Phân chia lợi nhuận

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

3.11 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 thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán 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, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành 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 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	102.458.042	125.347.609
Tiền gửi ngân hàng	225.156.696	10.322.534.047
Các khoản tương đương tiền	1.800.000.000	4.200.000.000
TỔNG CỘNG	2.127.614.738	14.647.881.656

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới 3 tháng và có lãi suất là 13,7%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	-	400.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	-	16.300.000.000
TỔNG CỘNG	-	16.700.000.000

Đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là các khoản cho cá nhân và doanh nghiệp khác vay với lãi suất là 12% và đáo hạn trong tháng 1 năm 2010.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Gốc và lãi vay phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 18)	1.703.387.625	-
Chi phí chi trả hộ các bên liên quan (Thuyết minh số 18)	7.148.375.758	-
Phải thu khác	-	75.000.000
TỔNG CỘNG	8.851.763.383	75.000.000

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước tiền đầu tư mua cổ phần/phần vốn góp	76.146.410.100	-
<i>Trong đó:</i>		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (*)	49.170.000.000	-
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Danh Việt (**)	26.976.410.100	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	105.676.032	105.676.032
Đặt cọc mở Thư tín dụng thanh toán tiền mua hàng	-	4.395.248.220
Tạm ứng	22.865.834	-
TỔNG CỘNG	76.274.951.966	4.500.924.252

(*) Vào ngày 4 tháng 1 năm 2010, Công ty đã mua 10% phần vốn góp của Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (“Công ty Cồn Bắp”) theo hợp đồng số 03/2010/NVB-HDKT ngày 4 tháng 1 năm 2010 ký với Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Vietsense với giá chuyển nhượng là 14.760.000.000 đồng Việt Nam. Xem Thuyết minh số 10.3 về khoản đầu tư này.

Công ty cũng đã cam kết mua thêm 35% phần vốn góp của Công ty Cồn Bắp, trong đó 15% sẽ được mua theo hợp đồng số 03/2010/NVB-HDKT ký với Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Vietsense (“Công ty Vietsense”) như đã trình bày ở trên và mua thêm 20% sẽ được mua theo hợp đồng số 06/2010/NVB-HDKT ngày 6 tháng 1 năm 2010 ký với Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Việt Cường. Công ty đã tạm ứng 49.170.000.000 đồng Việt Nam để mua thêm 35% phần vốn góp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, việc mua thêm này vẫn chưa được hoàn tất.

(**) Vào tháng 5 năm 2010, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã mua 10% số cổ phần (tương ứng với 351.350 cổ phần) của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (“Công ty Danh Việt”) theo hợp đồng số 08/2010/NVB-HDKT ngày 28 tháng 2 năm 2010 ký với Công ty Vietsense, với giá chuyển nhượng là 14.085.125.000 đồng Việt Nam. Xem Thuyết minh số 10.3 về khoản đầu tư này.

Công ty cũng đã cam kết mua thêm 35% số cổ phần (tương đương 1.229.725 cổ phần) của Công ty Danh Việt theo hợp đồng số 11/2010/NVB-HDKT ngày 10 tháng 3 năm 2010 ký với Công ty Vietsense và đã tạm ứng 26.976.410.100 đồng Việt Nam để mua thêm số cổ phần này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, việc mua thêm này vẫn chưa được hoàn tất.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:	1.604.280.666	149.370.000	1.753.650.666
Số đầu năm	-	-	-
Tăng trong năm	-	287.836.400	287.836.400
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	1.604.280.666	437.206.400	2.041.487.066
Giá trị hao mòn:			
Số đầu năm	44.555.203	2.511.720	47.066.923
Khấu hao trong năm	267.380.111	126.744.578	394.124.689
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối năm	311.935.314	129.256.298	441.191.612
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.559.725.463	146.858.280	1.706.583.743
Số cuối năm	1.292.345.352	307.950.102	1.600.295.454

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

Tài sản cố định vô hình khác

Nguyên giá:	
Số đầu năm	-
Tăng trong năm	95.691.587
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	95.691.587
Giá trị hao mòn:	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	31.897.196
Thanh lý, nhượng bán	-
Số cuối năm	31.897.196
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	63.794.391

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	589.194.690.000	481.144.690.000
Đầu tư vào công ty liên kết	1.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	28.845.125.000	
TỔNG CỘNG	619.039.815.000	481.144.690.000

10.1 Đầu tư vào các công ty con

Đơn vị tính: VNĐ

Tên đơn vị	Giá trị đầu tư	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Hai Dung	204.742.800.000	204.742.800.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	304.451.890.000	276.401.890.000
Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	76.500.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	3.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	589.194.690.000	481.144.690.000

10.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Khách sạn Tuyển tập Đồng Dương (cổ phiếu phổ thông)	25%	-

Công ty Cổ phần Khách sạn Tuyển tập Đồng Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0309349879 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2009, với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là dịch vụ quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng, kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Công ty có trụ sở đặt tại số 6 Thái Văn Lung, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

10.3 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tên đơn vị		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (Thuyết minh số 7)	14.760.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (Thuyết minh số 7)	14.085.125.000	-
TỔNG CỘNG	28.845.125.000	-

Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Tỉnh Quảng Nam	10%	Phát triển và vận hành khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Hội An
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	10%	Phát triển và vận hành khu Du lịch Sinh thái Biển Cao cấp Lạc Việt

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	6.842.908	29.594.300
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 17.1)	-	1.262.467.261
TỔNG CỘNG	6.842.908	1.292.061.561

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

12.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:				
Số dư đầu năm	1.000.000.000	-	279.572.482	1.279.572.482
- Tăng vốn	504.000.000.000	-	-	504.000.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	5.596.763.443	5.596.763.443
Số dư cuối năm	505.000.000.000		5.876.335.925	510.876.335.925
Năm nay:				
Số dư đầu năm	505.000.000.000	-	5.876.335.925	510.876.335.925
- Tăng vốn	100.000.000.000	99.455.000.000	-	199.455.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	(1.377.858.181)	(1.377.858.181)
Số dư cuối năm	605.000.000.000	99.455.000.000	4.498.477.744	708.953.477.744

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 20 tháng 1 năm 2010, Công ty đã phát hành thêm 10 triệu cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng theo hình thức phát hành riêng lẻ, nâng tổng số vốn điều lệ từ 505 tỷ đồng lên 605 tỷ đồng. Thặng dư vốn cổ phần tăng trong năm thể hiện khoản chênh lệch giữa giá phát hành là 19.945 đồng/cổ phần sau khi đã trừ đi các chi phí phát hành so với mệnh giá.

Ngày 20 tháng 7 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 152/QĐ-SGDHCM thông qua việc niêm yết bổ sung 10 triệu cổ phiếu được phát hành thêm nêu trên.

12.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đồng sáng lập	256.837.980.000	256.837.980.000	-	256.837.980.000	256.837.980.000	-
Vốn góp của cổ đồng khác	348.162.020.000	348.162.020.000	-	248.162.020.000	248.162.020.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	99.455.000.000	99.455.000.000	-	-	-	-
	704.455.000.000	704.455.000.000	-	505.000.000.000	505.000.000.000	-

12.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	505.000.000.000	1.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	100.000.000.000	504.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	605.000.000.000	505.000.000.000

12.4 Cổ phiếu

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	60.500.000	50.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	60.500.000	50.500.000
Cổ phiếu phổ thông	60.500.000	50.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và chưa được góp vốn đầy đủ	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.500.000	50.500.000
Cổ phiếu phổ thông	60.500.000	50.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

13. DOANH THU

13.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu		
Trong đó	1.630.090.909	85.828.986.729
Doanh thu bán hàng hóa	-	85.828.986.729
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.630.090.909	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.630.090.909	85.828.986.729
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	85.828.986.729
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.630.090.909	-

13.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.627.486.732	98.263.689
Lãi từ hoạt động đầu tư cổ phiếu	400.000.000	5.948.467.817
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.824.011.827	60.000.000
TỔNG CỘNG	7.851.498.559	6.106.731.506

14. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	84.339.389.632
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.052.716.500	-
TỔNG CỘNG	1.052.716.500	84.339.389.632

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	28.438.223	18.944.444
Chi phí tài chính khác	57.865.270	3.159.090
TỔNG CỘNG	86.303.493	22.103.534

16. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	-	84.339.389.632
Chi phí nhân công	4.486.575.134	136.380.000
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	426.021.884	47.066.923
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.447.961.548	227.414.573
Chi phí khác	2.498.889.083	401.726.418
TỔNG CỘNG	10.859.447.649	85.151.977.546

17. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế. Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

17.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và kết quả của lãi/(lỗ) theo báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng nhân với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty.

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
(Lỗ)/lợi nhuận thuần trước thuế	(1.377.858.181)	6.783.955.689
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng	1.198.230.208	-
Lương và thưởng cho HĐQT	1.178.000.000	
Các chi phí khác	20.230.208	
Các khoản điều chỉnh giảm	(5.824.011.827)	-
Cổ tức từ các khoản đầu tư vào công ty con đã nhận trong kỳ	(5.824.011.827)	-
(Lỗ)/lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	(6.003.639.800)	6.783.955.689
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	(6.003.639.800)	6.783.955.689
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	-	1.695.988.922
Giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ	-	(508.796.677)
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	-	1.187.192.246
Thuế TNDN phải trả đầu năm	1.262.467.261	36.514.954
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	38.760.061
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.262.467.261)	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	-	1.262.467.261

18. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị VNĐ
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Chi trả hộ phí định giá Công tác phí trả hộ Chia cổ tức năm 2009	1.770.848.034 697.583.297 495.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Góp vốn Cho vay Lãi vay Chia cổ tức năm 2008 và 2009	28.050.000.000 32.623.382.683 308.977.948 5.329.011.827
Công ty Cổ phần Du Lịch Tân Phú	Công ty con	Góp vốn Phí tư vấn	76.500.000.000 228.000.000
Công ty TNHH một thành viên Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay		Góp vốn Thu hộ tiền bán thẻ nghỉ Chi phí chi trả hộ	3.500.000.000 1.182.814.090 6.534.667.186

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/(Phải trả) VNĐ
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty con	Cho vay	632.539.591
Công ty TNHH Hai Dung	Công ty con	Cho vay Chi phí chi trả hộ	1.070.848.034 613.708.572
Công ty TNHH Một thành viên Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Công ty con	Chi phí chi trả hộ	6.534.667.186
			8.851.763.383
Phải trả khác			
Công ty TNHH Một thành viên Cầu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	Công ty con	Thu hộ tiền bán thẻ nghỉ	(1.182.814.090)
			(1.182.814.090)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.556.100.000	110.000.000
TỔNG CỘNG	1.556.100.000	110.000.000

19. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có các cam kết góp vốn vào công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Công ty nhận góp vốn	Vốn cam kết	Đơn vị tính: VNĐ	
		Đã góp đến 31 tháng 12 năm 2010	Chưa góp đến 31 tháng 12 năm 2010
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch tổng hợp Đông Anh	67.500.000.000	-	67.500.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	10.000.000.000	3.500.000.000	6.500.000.000
Công ty Cổ phần Tuyển tập Khách sạn Đông Dương	2.500.000.000	1.000.000.000	1.500.000.000
TỔNG CỘNG	80.000.000.000	4.500.000.000	75.500.000.000

Các cam kết mua cổ phần và phần vốn góp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có cam kết mua phần vốn góp của Công ty Cồn Bắp và cam kết mua cổ phần của Công ty Danh Việt như đã trình bày tại thuyết minh số 7.

Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động tại Hà Nội. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	671.737.651	598.155.264
Trên 1 – 5 năm	1.931.245.747	2.367.697.920
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	2.602.983.398	2.965.853.184

20. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.



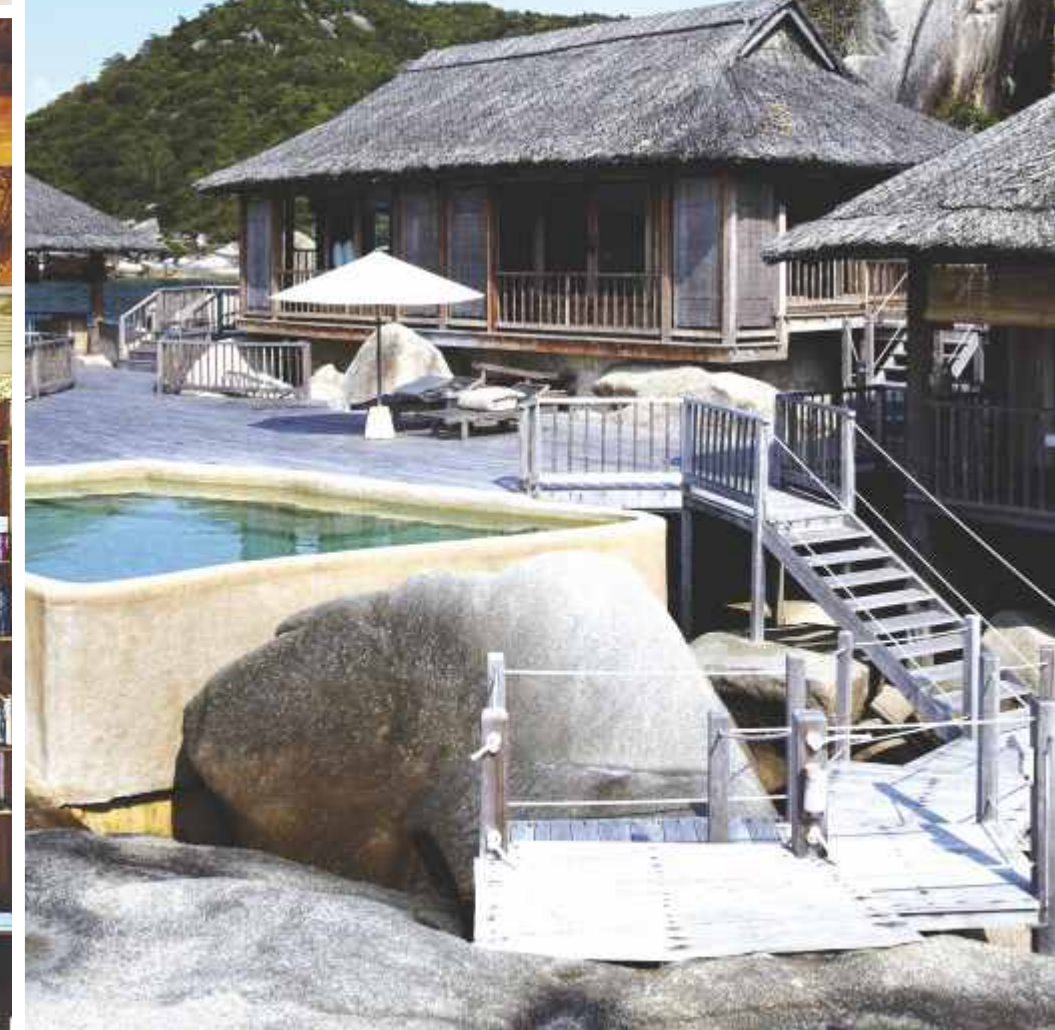
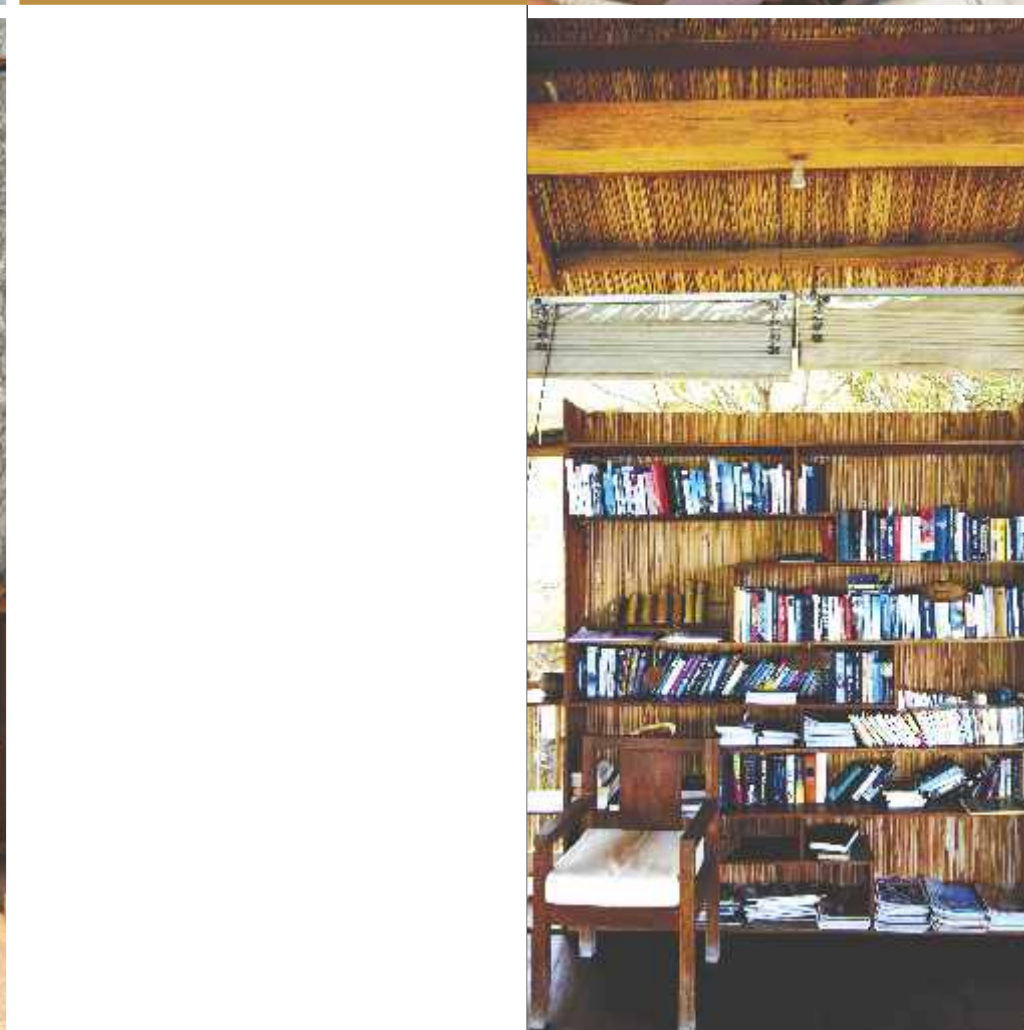
Kế toán trưởng
Ngô Thị Thanh Hải

Ngày 24 tháng 3 năm 2011



Tổng Giám đốc
Vũ Ngọc Tú





Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010

- 82 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
- 85 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 86 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 88 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 89 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 91 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

08

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

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

ngày 31 tháng 12 năm 2010

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”), được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Phong, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số	Ngày
0103013874	Ngày 3 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 27 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 28 tháng 9 năm 2009
0103013874	Ngày 2 tháng 12 năm 2009
0102051941	Ngày 12 tháng 2 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 5 năm 2010
0102051941	Ngày 15 tháng 7 năm 2010

Hoạt động chính của Công ty là:

- ✦ Kinh doanh bất động sản;
- ✦ Dịch vụ quản lý bất động sản;
- ✦ Kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- ✦ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, san lấp mặt bằng;
- ✦ Tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), xúc tiến đầu tư thương mại;
- ✦ Sản xuất, nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất; và
- ✦ Vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa.

Công ty có trụ sở chính tại phòng 705, tòa nhà Tungshing Square, số 2 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Công ty có các công ty con sau:

Công ty TNHH Hai Dung

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số 3600805594 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10 tháng 4 năm 2006, với số vốn điều lệ là 110 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, đầu tư khu du lịch sinh thái và kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng và dịch vụ ăn uống. Công ty TNHH Hai Dung hiện đang phát triển và vận hành dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River. Công ty này có trụ sở đặt tại ấp Bến Cộ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và văn phòng giao dịch đặt tại số 24 Yến Thế, Phường 2, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4200686538 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 13 tháng 12 năm 2008, với số vốn điều lệ là 90 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải hiện đang phát triển và vận hành dự án Khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay. Công ty này có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103025527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú hiện đang phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Ninh Bình Resort. Công ty có trụ sở đặt tại tầng 8, tòa nhà LOD, số 28 đường Trần Thái Tông, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty TNHH một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn. Công ty có trụ sở đặt tại lầu 1, Cao ốc Central Point, Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế thuộc về cổ đông của công ty mẹ	6.600.903.780	7.488.301.203
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	14.932.262.491	8.479.659.444

CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Ngày 28 tháng 4 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty với mã cổ phiếu NVT theo công văn số 85/QĐ-SGDHCM. Ngày 7 tháng 5 năm 2010, 50.500.000 cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết và bắt đầu phiên giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 20 tháng 1 năm 2010, Công ty đã phát hành thêm 10 triệu cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam theo hình thức phát hành riêng lẻ, nâng tổng số vốn điều lệ từ 505 tỷ đồng Việt Nam lên 605 tỷ đồng Việt Nam. Việc phát hành thêm này đã được hoàn thành vào ngày 7 tháng 5 năm 2010. Ngày 20 tháng 7 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 152/QĐ-SGDHCM thông qua việc niêm yết bổ sung 10 triệu cổ phiếu của Công ty đã được phát hành thêm này.

Ngày 21 tháng 7 năm 2010, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định góp vốn điều lệ 10 tỷ đồng Việt Nam để thành lập Công ty TNHH Một thành viên Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay do Công ty là chủ sở hữu 100% vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, số vốn góp của Công ty vào công ty con này là 3,5 tỷ đồng Việt Nam. Công ty TNHH Một thành viên Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay được thành lập với hoạt động chính là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2010, Công ty đã góp đủ số vốn cam kết vào Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, và nâng tỉ lệ nắm giữ cổ phần của Công ty tại công ty này là 51%, theo đó Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú trở thành công ty con của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Hoàng Anh Dũng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Xuân Hải	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Ngọc Tú	Ủy viên
Bà Lê Thị Thu Hà	Ủy viên
Ông Đỗ Ngọc Quỳnh	Ủy viên
Ông Nguyễn Nam Sơn	Ủy viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm 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 Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

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

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

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

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thay mặt và đại diện Hội đồng Quản trị



Vũ Ngọc Tú
Tổng Giám đốc - Ủy viên Hội đồng Quản trị

Ngày 24 tháng 3 năm 2011



Ernst & Young Vietnam Limited
14th Floor Daeha Business Center
360 Kim Ma Street, Ba Dinh District
Ha Noi, S.R of Vietnam
Tel : +84 4 3831 5100
Fax : +84 4 3831 5090
www.ey.com/vn

Số tham chiếu: 60781746/13781528

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (sau đây được gọi chung là “các báo cáo tài chính hợp nhất”) được trình bày từ trang 6 đến trang 47. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán của công ty này đề ngày 23 tháng 1 năm 2010 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính đó.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2011



Bùi Anh Tuấn
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: N.1067/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A.TÀI SẢN NGẮN HẠN		330.103.155.461	336.463.313.520
110	I.Tiền và các khoản tương đương tiền	6	24.790.919.833	29.670.136.579
111	1.Tiền		22.990.919.833	25.470.136.579
112	2.Các khoản tương đương tiền		1.800.000.000	4.200.000.000
120	II.Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7	40.533.703.099	50.485.800.000
121	1.Đầu tư ngắn hạn		40.533.703.099	50.485.800.000
130	III.Các khoản phải thu ngắn hạn		129.623.199.130	216.656.972.372
131	1.Phải thu khách hàng		77.045.055.421	203.744.313.955
132	2.Trả trước cho người bán		31.875.947.332	9.188.774.858
135	3.Các khoản phải thu khác	8	21.543.294.047	3.723.883.559
139	4.Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(841.097.670)	-
140	IV.Hàng tồn kho	9	43.528.302.276	26.863.558.954
141	1.Hàng tồn kho		43.528.302.276	26.863.558.954
150	V.Tài sản ngắn hạn khác	10	91.627.031.123	12.786.845.615
151	1.Chỉ phí trả trước ngắn hạn		1.570.242.247	1.667.869.542
152	2.Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		13.329.498.597	205.745.880
154	3.Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		63.243.015	53.264.316
158	4.Tài sản ngắn hạn khác		76.664.047.264	10.859.965.877
200	B.TÀI SẢN DÀI HẠN		1.045.395.233.421	803.736.842.292
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.000.000.000	17.800.000
218	1.Phải thu dài hạn khác	11	18.000.000.000	17.800.000
220	I. Tài sản cố định		785.338.152.255	577.354.179.390
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	92.227.529.430	97.601.911.507
222	Nguyên giá		131.280.850.819	126.818.534.395
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(39.053.321.389)	(29.216.622.888)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	293.643.789.658	300.935.253.865
228	Nguyên giá		303.062.413.226	302.590.469.539
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.418.623.568)	(1.655.215.674)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	399.466.833.167	178.817.014.018
250	II.Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	29.845.125.000	-
252	1.Đầu tư vào công ty liên kết		1.000.000.000	-
258	2.Đầu tư dài hạn khác		28.845.125.000	-
260	III.Tài sản dài hạn khác		11.728.790.249	3.306.039.980
261	1.Chỉ phí trả trước dài hạn	17	10.812.585.449	2.277.891.658
262	2.Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	-	1.028.148.322
263	3.Ký quỹ, ký cược dài hạn		718.011.000	-
268	4.Tài sản dài hạn khác		198.193.800	-
269	IV. Lợi thế thương mại	18	200.483.165.917	223.058.822.922
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.375.498.388.882	1.140.200.155.812

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
300	A.NỢ PHẢI TRẢ		405.600.936.794	481.103.983.656
310	I.Nợ ngắn hạn		157.334.731.507	335.072.627.460
311	1.Vay và nợ ngắn hạn	19	63.659.303.217	95.968.875.571
312	2.Phải trả người bán		41.246.594.825	212.670.234.360
313	3.Người mua trả tiền trước		8.658.739.404	4.608.735.887
314	4.Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	14.697.343.686	3.158.573.210
315	5.Phải trả người lao động		2.142.924.906	1.118.863.380
316	6.Chi phí phải trả	21	19.068.315.965	6.149.576.241
319	7.Các khoản phải trả, phải nộp khác	22	6.506.127.271	10.264.428.188
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	1.355.382.233	1.133.340.623
330	II. Nợ dài hạn		248.266.205.287	146.031.356.196
334	1. Vay và nợ dài hạn	24	182.883.852.409	78.666.064.608
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	65.382.352.878	67.365.291.588
400	B.VỐN CHỦ SỞ HỮU		718.460.227.009	509.540.386.857
410	I.Vốn chủ sở hữu	25	718.460.227.009	509.540.386.857
411	1.Vốn cổ phần đã góp	25.1	605.000.000.000	505.000.000.000
412	2.Thặng dư vốn cổ phần	25.1	99.455.000.000	-
413	3.Chênh lệch tỷ giá hối đoái	25.1	(992.632.326)	(3.939.272.587)
417	4.Quỹ đầu tư phát triển	25.1	32.798.422	-
418	5.Quỹ dự phòng tài chính	25.1	32.798.422	-
420	6.Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	14.932.262.491	8.479.659.444
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	26	251.437.225.079	149.555.785.299
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.375.498.388.882	1.140.200.155.812

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại	Số cuối năm	Số đầu năm
- Đô la Mỹ (US\$)	500.672	436.319
- Euro (EUR)	200	-



Kế toán trưởng
Ngô Thị Thanh Hải

Ngày 24 tháng 3 năm 2011



Tổng Giám đốc
Vũ Ngọc Tú

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	234.225.985.463	200.913.929.621
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(213.258.672)	(9.598.236)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	234.012.726.791	200.904.331.385
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	28	(114.786.670.369)	(190.894.060.136)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		119.226.056.422	10.010.271.249
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	9.524.578.411	6.197.607.172
22	7. Chi phí tài chính	29	(17.539.617.047)	(1.067.402.829)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(6.564.091.049)	(690.960.299)
24	8. Chi phí bán hàng		(18.440.142.489)	(1.330.712.833)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(63.202.870.815)	(4.439.148.294)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.568.004.482	9.370.614.465
31	11. Thu nhập khác		716.682.645	577.884.701
32	12. Chi phí khác		(210.150.392)	(79.783.334)
40	13. Lợi nhuận khác		506.532.253	498.101.367
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết		(111.320.962)	-
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.963.215.773	9.868.715.832
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.2	(15.473.073.867)	(2.560.131.200)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	954.790.387	1.028.148.322
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		15.444.932.293	8.336.732.954
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	26	8.844.028.513	848.431.751
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		6.600.903.780	7.488.301.203
80	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu	35		
	- Lãi cơ bản		111	820
	- Lãi suy giảm		111	820



Kế toán trưởng
Ngô Thị Thanh Hải

Ngày 24 tháng 3 năm 2011



Tổng Giám đốc
Vũ Ngọc Tú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		29.963.215.773	9.868.715.832
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	12,13	18.132.708.262	2.283.099.727
03	Phân bổ lợi thế thương mại	18	22.793.214.016	1.562.520.562
04	Các khoản dự phòng	29	-	(46.376.000)
06	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	31.2	(2.114.508.389)	5.878.695.084
07	Chi phí lãi vay	25.1	6.564.091.049	690.960.299
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		75.338.720.711	20.237.615.504
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		58.691.996.869	(173.844.815.106)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(16.664.743.321)	96.192.929.731
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(196.402.119.439)	76.390.064.414
12	Tăng chi phí trả trước		(7.170.543.757)	(3.936.769.136)
13	Tiền lãi vay đã trả		(30.674.883.473)	(433.184.580)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.921.513.702)	(14.160.512)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(121.512.753)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(121.924.598.865)	14.591.680.315
II.LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(62.709.824.576)	(7.513.010.462)
23	Tiền chi cho vay		(6.747.903.099)	-
	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		(56.716.279.833)	(225.134.571.520)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(29.845.125.000)	(16.700.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		19.119.050.000	300.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.528.967.811	103.520.753
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(135.371.114.697)	(248.944.061.229)
III.LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		199.455.000.000	260.115.980.000
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		26.019.435.929	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		288.955.871.984	9.342.230.433
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(256.514.802.762)	(5.717.832.668)
37	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(5.227.829.207)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		252.687.675.944	263.740.377.765

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm	6	(4.608.037.618)	29.387.996.851
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		29.670.136.579	46.754.125
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(271.179.128)	235.385.603
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		24.790.919.833	29.670.136.579

Kế toán trưởng
Ngô Thị Thanh Hải

Ngày 24 tháng 3 năm 2011



Tổng Giám đốc
Vũ Ngọc Tú

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (“Công ty”), được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Phong, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 26 tháng 9 năm 2006 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số	Ngày
0103013874	Ngày 3 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 27 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 28 tháng 9 năm 2009
0103013874	Ngày 2 tháng 12 năm 2009
0102051941	Ngày 12 tháng 2 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 5 năm 2010
0102051941	Ngày 15 tháng 7 năm 2010

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay với mã cổ phiếu NVT theo công văn số 85/QĐ-SGDHCM. Vào ngày 7 tháng 5 năm 2010, 50.500.000 cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết và bắt đầu phiên giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty và các Công ty con (“Tập đoàn”) là:

- ✦ Kinh doanh bất động sản;
- ✦ Dịch vụ quản lý bất động sản;
- ✦ Kinh doanh khách sạn và dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- ✦ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, san lấp mặt bằng;
- ✦ Sản xuất, nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất; và
- ✦ Vận chuyển hành khách, vận tải hàng hóa.

Công ty có trụ sở chính tại phòng 705, tòa nhà Tungshing Square, số 2 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 589 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 366 người).

Tập đoàn có các công ty con sau:

Công ty TNHH Hai Dung

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên số 3600805594 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10 tháng 4 năm 2006, với số vốn điều lệ là 110 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, đầu tư khu du lịch sinh thái và kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng và dịch vụ ăn uống. Công ty TNHH Hai Dung hiện đang phát triển và vận hành dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River. Công ty này có trụ sở đặt tại ấp Bến Cộ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và văn phòng giao dịch đặt tại số 24 Yến Thế, Phường 2, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4200686538 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 13 tháng 12 năm 2008, với số vốn điều lệ là 90 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khu du lịch sinh thái, dịch vụ ăn uống và lữ hành. Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải hiện đang phát triển và vận hành dự án Khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay. Công ty này có trụ sở đặt tại thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103025527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 6 năm 2008, với số vốn điều lệ là 150 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống. Công ty có trụ sở đặt tại tầng 8, tòa nhà LOD, số 28 đường Trần Thái Tông, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Công ty TNHH một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay

Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0310273430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2010, với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn. Công ty có trụ sở đặt tại lầu 1, Cao ốc Central Point, Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành nói chung và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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:

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn trong tương lai.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đồng tiền kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”).

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (công ty mẹ) và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Nguyên vật liệu, hàng hóa	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
---------------------------	---	---

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ ba tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự mà Tập đoàn không thể thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 20 năm
Máy móc, thiết bị	1 - 18 năm
Phương tiện vận tải	2 - 8 năm
Trang thiết bị văn phòng	1 - 5 năm
Quyền sử dụng đất và mặt biển	33 - 43 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản cố định vô hình khác	3 năm

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này. Các loại chi phí công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh. Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái (“Thông tư 201”) về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong (các) năm tài chính trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của công ty (VNĐ/USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính 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.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo Thông tư 201 khác biệt so với quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái (“CMKTVN số 10”) như sau:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo CMKTVN số 10	Xử lý kế toán theo thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công 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 hợp nhất	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 và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nếu Tập đoàn áp dụng CMKTVN số 10 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 được trình bày ở Thuyết minh số 33.

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở công trình trên đất và quyền sử dụng đất đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao đất và công trình trên đất.

Doanh thu bán thẻ nghỉ dưỡng dài hạn

Doanh thu bán thẻ nghỉ dưỡng dài hạn sẽ được ghi nhận dựa vào số điểm tiêu dùng thực tế của chủ thẻ khi lưu trú tại các khu nghỉ trong hệ thống của Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán 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, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho giai đoạn hiện hành và các giai đoạn trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hiện hành 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các Tập đoàn con, Tập đoàn 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 kỳ tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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.

Doanh nghiệp 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.

4. ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM TRƯỚC VÀ TRÌNH BÀY LẠI SỐ DƯ ĐẦU KỲ

Đơn vị tính: VNĐ

Khoản mục	Số theo báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số trình bày lại
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009			
1. Giá vốn hàng bán	190.250.707.964	643.352.172	(a) 190.894.060.136
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.709.979.588	(1.270.831.294)	(c) 4.439.148.294
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009			
1. Hàng tồn kho	5.600.128.646	21.263.430.308	(a) 26.863.558.954
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	53.264.316	(c) 53.264.316
3. Tài sản cố định hữu hình	150.338.665.316	(52.736.753.809)	(a) 97.601.911.507
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	179.555.288.204	(52.736.753.809)	126.818.534.395
Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình	(29.216.622.888)	-	(29.216.622.888)
4. Tài sản cố định vô hình	169.806.037	300.765.447.828	300.935.253.865
Nguyên giá tài sản cố định vô hình	1.181.669.539	301.408.800.000	(a) 302.590.469.539
Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định vô hình	(1.011.863.502)	(643.352.172)	(a) (1.655.215.674)
5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	171.400.635.655	7.416.378.363	(b) 178.817.014.018
6. Lợi thế thương mại	337.168.870.856	(114.110.047.934)	(c) 223.058.822.922
7. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.105.308.894	53.264.316	(e) 3.158.573.210
8. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	67.365.291.588	(d) 67.365.291.588
9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	7.852.180.322	627.479.122	(e) 8.479.659.444
10. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	54.950.101.251	94.605.684.048	(c) 149.555.785.299

(a) Trong năm 2009, Công ty tạm ghi nhận tăng giá trị tài sản cố định hữu hình 52.736.753.809 đồng Việt Nam và giảm giá trị hàng tồn kho 345.682.321 đồng Việt nam dựa trên cơ sở xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải. Trong năm 2010, Công ty đã thuê Công ty TNHH Savills Việt Nam thực hiện đánh giá giá trị quyền sử dụng đất và mặt biển tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải và giá trị quyền sử dụng đất tại Công ty TNHH Hai Dung làm cơ sở cho việc ghi nhận các giá trị này trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, số liệu về tài sản cố định hữu hình và hàng tồn kho được điều chỉnh về giá sổ sách ban đầu. Đồng thời, dựa trên Báo cáo Định giá của Công ty TNHH Savills Việt Nam:

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình tương ứng với quyền sử dụng đất và mặt biển tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được đánh giá lại và ghi tăng lên theo giá trị hợp lý tại ngày mua là 301.408.800.000 đồng Việt Nam. Theo đó, hao mòn quyền sử dụng đất và mặt biển phân bổ vào giá vốn hàng bán cho năm 2009 cũng tăng lên 643.352.172 đồng Việt Nam; và

- Hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 được ghi tăng 21.263.430.308 đồng Việt Nam (tương ứng với điều chỉnh giá trị hợp lý phân bổ cho diện tích đất dành cho khu biệt thự để chuyển nhượng).

(b) Cũng theo Báo cáo định giá của Công ty TNHH Savills Việt Nam, giá trị quyền sử dụng đất tại Công ty TNHH Hai Dung được xác định là 150.704.400.000 đồng Việt Nam, trong đó chi phí mua lại quyền sử dụng khu đất này mà Công ty TNHH Hai Dung đã chi trả là 122.370.273.650 đồng Việt Nam. Theo đó, giá trị xây dựng cơ bản dở dang được ghi tăng lên theo giá trị hợp lý là 7.416.378.363 đồng Việt Nam.

(c) Giá trị lợi thế thương mại được tạm ghi nhận ban đầu là 337.168.870.856 đồng Việt Nam. Sau khi Công ty tiến hành phân bổ giá mua vào các tài sản là quyền sử dụng đất và mặt biển theo báo cáo định giá của Savills như trình bày ở trên, giá trị lợi thế thương mại được điều chỉnh giảm tương ứng là 114.110.047.934 đồng Việt Nam. Phân bổ lợi thế thương mại vào chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2009 cũng giảm tương ứng một khoản là 1.270.831.294 đồng Việt Nam.

Lợi ích cổ đông thiểu số được điều chỉnh tăng 94.605.684.048 đồng Việt Nam tương ứng với việc đánh giá lại giá trị hợp lý các tài sản trình bày tại mục (a) và (b), cũng như điều chỉnh thuế thu nhập hoãn lại phải trả trình bày tại mục (d).

(d) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được điều chỉnh tăng 67.365.291.588 đồng Việt Nam. Số liệu này được ước tính dựa trên ảnh hưởng về thuế từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của các tài sản trình bày tại mục (a) và (b).

(e) Do những thay đổi giá trị lợi thế thương mại và tài sản cố định vô hình nói trên, chi phí khấu hao và khấu trừ phân bổ vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm 2009 được thay đổi tương ứng.

Điều chỉnh lại số dư đầu kỳ được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Khoản mục	Số theo báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số trình bày lại
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009			
1. Giá vốn hàng bán	190.250.707.964	643.352.172	(g) 190.894.060.136
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.082.500.466	(643.352.172)	(g) 4.439.148.294
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009			
1. Hàng tồn kho	5.945.810.967	20.917.747.987	(h) 26.863.558.954
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	199.734.762.005	(20.917.747.987)	(h) 178.817.014.018
3. Lợi thế thương mại	185.939.946.894	37.118.876.028	(i) 223.058.822.922
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	67.365.291.588	(i) 67.365.291.588
5. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	179.802.200.858	(30.246.145.559)	(l) 149.555.785.29
(g) Hao mòn quyền sử dụng đất và mặt biển năm 2009 được phân loại lại từ chi phí quản lý doanh nghiệp sang giá vốn hàng bán.			
(h) Phần ghi tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang tương ứng với quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Hai Dung theo giá trị hợp lý được phân bổ lại cho hàng tồn kho tương ứng với diện tích đất dành cho khu biệt thự để chuyển nhượng.			
(i) Như trình bày tại mục (d), việc điều chỉnh tăng thuế thu nhập hoãn lại phải trả làm tăng lợi thế thương mại một khoản là 37.118.876.028 đồng Việt Nam và giảm lợi ích cổ đông thiểu số một khoản là 30.246.145.559 đồng Việt Nam.			

5. HỢP NHẤT KINH DOANH

5.1 Mua Công ty TNHH Hai Dung

Vào ngày 30 tháng 11 năm 2009, Công ty đã mua 90% phần vốn góp của Công ty TNHH Hai Dung. Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH có hai thành viên trở lên số 3600805594 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10 tháng 4 năm 2006. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư khu du lịch sinh thái và kinh doanh bất động sản.

Trong năm 2010, Công ty đã hoàn thành việc xác định giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty TNHH Hai Dung tại thời điểm mua. Việc phân bổ giá phí hợp nhất kinh doanh và xác định lợi thế thương mại phát sinh tại ngày mua được trình bày lại như sau:

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VNĐ

	Ghi nhận lại ngày mua	Giá trị ghi sổ
Tiền	1.690.898.850	1.690.898.850
Các khoản phải thu	20.354.432.978	20.354.432.978
Hàng tồn kho (*)	114.915.890.104	93.998.142.117
Các tài sản ngắn hạn khác	14.241.587.678	14.241.587.678
Tài sản cố định	815.477.109	815.477.109
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*)	172.862.360.028	165.445.981.665
Tài sản dài hạn khác	89.384.283	89.384.283
Nợ ngắn hạn	(190.051.398.204)	(190.051.398.204)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (**)	(7.083.531.588)	-
Tài sản thuần	127.835.101.238	106.584.506.476
Phần sở hữu trong tài sản thuần (90%)	115.051.591.115	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (**)	89.691.208.885	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	204.742.800.000	

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 204.742.800.000 đồng Việt Nam được thanh toán bằng tiền.

(*) Hàng tồn kho tương ứng với quyền sử dụng đất dùng để phát triển biệt thự đem bán và chi phí xây dựng cơ bản dở dang tương ứng với quyền sử dụng đất dùng để kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng được đánh giá lại và ghi tăng lên theo giá trị hợp lý tại ngày mua lần lượt là 20.917.747.987 đồng Việt Nam và 7.416.378.363 đồng Việt Nam theo Báo cáo Định giá do Công ty TNHH Savills Việt Nam phát hành ngày 20 tháng 7 năm 2010;

(**) Việc điều chỉnh lại giá trị hợp lý của hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trình bày tại mục (*) làm phát sinh thuế thu nhập hoãn lại phải trả với số tiền là 7.083.531.588 đồng Việt Nam.

5.2 Mua Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải

Vào ngày 30 tháng 11 năm 2009, Tập đoàn đã mua 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải. Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4200686538 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 13 tháng 12 năm 2008. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khu du lịch sinh thái, làng sinh thái, kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế, đại lý lữ hành, kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, đường ống cấp thoát nước và xây dựng kết cấu công trình.

Trong năm 2010, Công ty đã hoàn thành việc xác định giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải tại thời điểm mua. Việc phân bổ giá phí hợp nhất kinh doanh và xác định lợi thế thương mại phát sinh tại ngày mua được trình bày lại như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Ghi nhận tại ngày mua	Giá trị ghi sổ
Tiền	10.435.199.630	10.435.199.630
Các khoản đầu tư ngắn hạn	33.785.800.000	33.785.800.000
Các khoản phải thu	20.597.641.535	20.597.641.535
Hàng tồn kho	6.557.058.979	6.557.058.979
Các tài sản ngắn hạn khác	3.460.615.872	3.460.615.872
Tài sản cố định (*)	398.480.179.538	97.071.379.538
Tài sản dài hạn khác	2.211.235.937	2.211.235.937
Nợ ngắn hạn	(106.872.953.259)	(106.872.953.259)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (**)	(60.281.760.000)	-
Nợ dài hạn khác	(30.977.419.407)	(30.977.419.407)
Tài sản thuần	277.395.598.825	36.268.558.825
Phần sở hữu trong tài sản thuần (51%)	141.471.755.401	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (**)	134.930.134.599	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	276.401.890.000	

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 276.401.890.000 đồng Việt Nam được thanh toán bằng tiền mặt là 32.517.870.000 đồng Việt Nam và được ghi nhận là khoản góp vốn điều lệ của các cá nhân khác là 243.884.020.000 đồng Việt Nam.

(*) Nguyên giá tài sản cố định vô hình tương ứng với quyền sử dụng đất và mặt biển tại Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được đánh giá lại và ghi tăng lên theo giá trị hợp lý tại ngày mua là 301.408.800.000 đồng Việt Nam, theo Báo cáo Định giá do Công ty TNHH Savills Việt Nam phát hành ngày 20 tháng 7 năm 2010;

(**) Việc điều chỉnh lại giá trị hợp lý của quyền sử dụng đất và mặt biển trình bày tại mục (*) làm phát sinh thuế thu nhập hoãn lại phải trả với số tiền là 60.281.760.000 đồng Việt Nam.

5.3 Mua Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2010, Tập đoàn đã góp đủ số vốn cam kết vào Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, theo đó công ty này trở thành công ty con của Công ty. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0103025527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 6 năm 2008. Hoạt động chính của công ty này là dịch vụ lữ hành trong nước và quốc tế, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, nhà hàng và dịch vụ ăn uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường), xây dựng công trình dân dụng, sản xuất, nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất, đồ điện công nghiệp và dân dụng và đại lý vận tải và ký gửi hàng hóa.

Giá trị hợp lý của tài sản thuần và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú và lợi thế thương mại phát sinh tại ngày mua được trình bày dưới đây. Các số dư này được ghi nhận tạm thời vì một số khoản mục tài sản và công nợ được mua vẫn đang được tiếp tục định giá:

Đơn vị tính: VNĐ

	Ghi nhận lại ngày mua	Giá trị ghi sổ
Tiền	19.783.720.167	19.783.720.167
Các khoản đầu tư ngắn hạn	40.419.050.000	40.419.050.000
Các khoản phải thu	18.231.061.903	18.231.061.903
Các tài sản ngắn hạn khác	9.954.761.611	9.954.761.611
Tài sản cố định	765.538.056	765.538.056
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	106.797.857.953	106.797.857.953
Tài sản dài hạn khác	1.367.306.539	1.367.306.539
Nợ ngắn hạn	(18.511.069.809)	(18.511.069.809)
Nợ dài hạn	(29.567.146.225)	(29.567.146.225)
Tài sản thuần	149.241.080.195	149.241.080.195
Phần sở hữu trong tài sản thuần (28,67%)	42.782.442.989	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	217.557.011	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	43.000.000.000	

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 43.000.000.000 đồng Việt Nam được thanh toán bằng tiền.

Kể từ ngày mua, lỗ từ Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú được hợp nhất vào Tập đoàn là 1.504.991.427 đồng Việt Nam. Nếu việc hợp nhất kinh doanh diễn ra vào thời điểm đầu năm, lỗ từ công ty con này được hợp nhất vào Tập đoàn sẽ khoảng 2,2 tỷ đồng Việt Nam.

Trước khi trở thành công ty con, Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú đã trở thành công ty liên kết của Công ty từ ngày 21 tháng 4 năm 2010. Phần lỗ Công ty được chia từ công ty liên kết này trong năm 2010 là 111.320.962 đồng Việt Nam.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.251.573.353	799.703.555
Tiền gửi ngân hàng	20.218.335.190	24.555.706.070
Các khoản tương đương tiền	1.800.000.000	4.200.000.000
Tiền đang chuyển	521.011.290	114.726.954
TỔNG CỘNG	24.790.919.833	29.670.136.579

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới 3 tháng, với mức lãi suất từ 10,1%/năm đến 10,3%/năm.

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào cổ phiếu	33.785.800.000	34.185.800.000
Cổ phiếu đã niêm yết	-	400.000.000
Cổ phiếu chưa niêm yết	33.785.800.000	33.785.800.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn khác	6.747.903.099	16.300.000.000
TỔNG CỘNG	40.533.703.099	50.485.800.000

Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết là khoản đầu tư vào 1.046.120 cổ phần của Công ty Cổ phần Tân Việt (mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phần), tương ứng với 10,46% vốn góp vào công ty này.

Đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt vay theo hợp đồng số 01/HĐ-DV ngày 11 tháng 6 năm 2010 với lãi suất 16,1%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là 1 năm kể từ tháng 12 năm 2010. Khoản vay này không được đảm bảo.

Đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là các khoản cho cá nhân và doanh nghiệp ngoài Tập đoàn vay với lãi suất là 12% và đáo hạn trong tháng 1 năm 2010.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bà Bùi Lê Mai (*)	20.000.000.000	-
Phải thu khác	1.543.294.047	3.723.883.559
TỔNG CỘNG	21.543.294.047	3.723.883.559

(*) Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú đã chuyển nhượng 95,38% cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Hợp Phát cho bà Bùi Lê Mai theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 15 tháng 12 năm 2010, với giá chuyển nhượng (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng) là 40.419.050.000 đồng Việt Nam, trong đó số dư còn phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 38.000.000.000 đồng (bao gồm số dư phải thu dài hạn là 18.000.000.000 đồng - xem Thuyết minh số 11). Các khoản phải thu này được bảo lãnh bởi một cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (xem Thuyết minh số 32)

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	273.803.850	3.718.279.409
Công cụ, dụng cụ	6.640.214.126	2.193.858.477
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	36.614.284.300	20.917.747.987
Hàng hóa	-	33.673.081
TỔNG CỘNG	43.528.302.276	26.863.558.954

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng cho phần diện tích biệt thự chưa bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty TNHH Hai Dung. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty TNHH Hai Dung được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại thuyết minh số 24.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước tiền đầu tư mua cổ phần/phần vốn góp	76.146.410.100	-
Trong đó:	49.170.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (*)	26.976.410.100	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt (**)	-	10.701.648.602
Đặt cọc mở Thư tín dụng thanh toán tiền mua hàng	517.637.164	158.317.275
Tài sản ngắn hạn khác	-	-
TỔNG CỘNG	76.664.047.264	10.859.965.877

Vào ngày 4 tháng 1 năm 2010, Công ty đã mua 10% phần vốn góp của Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (“Công ty Cồn Bắp”) theo hợp đồng số 03/2010/NVB-HDKT ngày 4 tháng 1 năm 2010 ký với Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Vietsense với giá chuyển nhượng là 14.760.000.000 đồng Việt Nam. Xem Thuyết minh số 16 về khoản đầu tư này.

Công ty cũng đã cam kết mua thêm 35% phần vốn góp của Công ty Cồn Bắp, trong đó 15% sẽ được mua theo hợp đồng số 03/2010/NVB-HDKT ký với Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Vietsense (“Công ty Vietsense”) như đã trình bày ở trên và 20% sẽ được mua theo hợp đồng số 06/2010/NVB-HDKT ngày 6 tháng 1 năm 2010 ký với Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Việt Cường. Công ty đã tạm ứng 49.170.000.000 đồng Việt Nam để mua thêm 35% phần vốn góp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, việc mua thêm này vẫn chưa được hoàn tất.

(**) Vào tháng 5 năm 2010, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã mua 10% số cổ phần (tương ứng với 351.350 cổ phần) của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt (“Công ty Danh Việt”) theo hợp đồng số 08/2010/NVB-HDKT ngày 28 tháng 2 năm 2010 ký với Công ty Vietsense, với giá chuyển nhượng là 14.085.125.000 đồng Việt Nam. Xem Thuyết minh số 16 về khoản đầu tư này.

Công ty cũng đã cam kết mua thêm 35% số cổ phần (tương đương 1.229.725 cổ phần) của Công ty Danh Việt theo hợp đồng số 11/2010/NVB-HDKT ngày 10 tháng 3 năm 2010 ký với Công ty Vietsense và đã tạm ứng 26.976.410.100 đồng Việt Nam để mua thêm số cổ phần này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, việc mua thêm này vẫn chưa được hoàn tất.

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bà Bùi Lê Mai (Thuyết minh số 8)	18.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	-	17.800.000
TỔNG CỘNG	18.000.000.000	17.800.000

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa, vật liệu kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm (trình bày lại)	96.282.045.224	14.867.883.085	14.670.238.540	998.367.546	126.818.534.395
Mua trong năm	610.546.368	1.987.531.252	59.600.000	872.454.645	3.530.132.265
Đầu tư XDCB hoàn thành	324.130.254	360.284.368	-	86.291.818	770.706.440
Tăng khác	-	17.000.000	637.363.636	140.123.249	794.486.885
Thanh lý, nhượng bán	-	(198.267.597)	(237.783.961)	(196.957.608)	(633.009.166)
Số cuối năm	97.216.721.846	17.034.431.108	15.129.418.215	1.900.279.650	131.280.850.819
Giá trị hao mòn:					
Số đầu năm	14.272.208.663	8.180.291.885	6.036.792.815	727.329.525	29.216.622.888
Khấu hao trong năm	5.478.480.059	2.281.982.675	2.333.321.805	275.515.829	10.369.300.368
Tăng khác	-	3.287.407	4.647.445	21.013.980	28.948.832
Thanh lý, nhượng bán	-	(174.002.573)	(191.254.618)	(196.293.508)	(561.550.699)
Số cuối năm	19.750.688.722	10.291.559.394	8.183.507.447	827.565.826	39.053.321.389
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm (trình bày lại)	82.009.836.561	6.687.591.200	8.633.445.725	271.038.021	97.601.911.507
Số cuối năm	77.466.033.124	6.742.871.714	6.945.910.768	1.072.713.824	92.227.529.430

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất quyền thuê đất và mặt biển (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm (trình bày lại)	301.589.683.022	1.000.786.517	-	302.590.469.539
Tăng trong năm	-	290.062.100	181.881.587	471.943.687
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	301.589.683.022	1.290.848.617	181.881.587	303.062.413.226
Giá trị hao mòn:				
Số đầu năm (trình bày lại)	654.429.157	1.000.786.517	-	1.655.215.674
Khấu hao trong năm	7.724.254.051	5.612.147	33.541.696	7.763.407.894
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số cuối năm	8.378.683.208	1.006.398.664	33.541.696	9.418.623.568
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm (trình bày lại)	300.935.253.865	-	-	300.935.253.865
Số cuối năm	293.210.999.814	284.449.953	148.339.891	293.643.789.658
Trong đó:				
Cầm cố /thế chấp	293.045.221.768			293.045.221.768

(*) Toàn bộ quyền sử dụng đất và mặt biển bao gồm diện tích 50 ha đất và 95 ha mặt biển tại đảo Ninh Vân, huyện Ninh Vân, Khánh Hòa được sử dụng cho việc kinh doanh khu nghỉ Six Senses Hideway Ninh Vân Bay. Toàn bộ khu đất và mặt biển là một quần thể không tách rời, cùng được sử dụng cho hoạt động của khu nghỉ và được cụ thể như sau:

► Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003, diện tích đất thuê là 333.180 m² và diện tích mặt biển thuê là 158.686 m². Thời hạn thuê đất và mặt biển là 40 năm kể từ ngày 5 tháng 12 năm 2002. Tổng số tiền thuê mặt biển đã được Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải trả một lần vào ngày 24 tháng 2 năm 2003 theo Quyết định số 88 CT/QĐ của Cục thuế Khánh Hòa. Trong tổng số đất thuê 333.180 m², diện tích tính tiền thuê đất là 82.914 m². Công ty được miễn tiền thuê đất trong vòng 11 năm (miễn đến 5 tháng 12 năm 2013).

► Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 24/2004 HĐ/TĐ ngày 28 tháng 4 năm 2004, diện tích đất thuê là 164.889 m² và diện tích mặt biển thuê là 786.829 m². Thời hạn thuê đất và mặt biển là 50 năm kể từ ngày 5 tháng 12 năm 2002. Công ty được miễn tiền thuê đất trong suốt thời hạn thuê 50 năm. Tổng số tiền thuê mặt biển được thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Tuy nhiên, theo Quyết định số 08/QĐ-CCT ngày 5 tháng 1 năm 2007 của Cục thuế Khánh Hòa, diện tích đất thuê là 164.889 m² được miễn tiền thuê đất đến ngày 16 tháng 3 năm 2015.

Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và mặt biển nêu trên được đánh giá lại và ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo giá trị hợp lý tại ngày mua là 16,8 triệu đô la Mỹ tương đương với 301.589.683.022 đồng Việt Nam và được Công ty khấu hao trong thời hạn tương ứng với thời gian thuê còn lại kể từ tháng 12 năm 2009 (Thuyết minh số 5.2)

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Chi phí xây dựng Dự án Six Senses Sài Gòn River (*)	215.998.980.020	178.597.436.014
Chi phí xây dựng Dự án Anna Mandara Ninh Bình (**)	182.414.034.147	-
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Hideaway	974.175.000	-
Ninh Vân Bay - giai đoạn 2		
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	79.644.000	219.578.004
TỔNG CỘNG	399.466.833.167	178.817.014.018

(*) Chi phí xây dựng Dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn Riverside bao gồm các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng các công trình trên đất của khu biệt thự Sai Gòn Riverside. Theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 47121000196 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26 tháng 3 năm 2009, Công ty TNHH Hai Dung được cấp phép đầu tư vào Dự án Xây dựng điểm Du lịch Sixsenses Latitude Sài Gòn River với tiêu chuẩn 5 sao, phục vụ khoảng 1.900 khách/ngày, nằm trên diện tích đất 55,32 hecta của xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Theo Giấy Chứng nhận đầu tư này, tổng vốn đầu tư của dự án là 440,47 tỷ đồng Việt Nam và thời gian hoạt động là 50 năm kể từ tháng 3 năm 2009. Khu đất của dự án đã được định giá lại cho mục đích hợp nhất kinh doanh và ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày mua là 8,4 triệu đô la Mỹ tương đương với 150.704.400.000 đồng Việt Nam (Thuyết minh 5.1)

(**) Chi phí xây dựng Dự án Khu nghỉ dưỡng Anna Mandara Ninh Bình Resort bao gồm các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng các công trình trên đất của Khu nghỉ dưỡng Anna Mandara Ninh. Theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 091110000038 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình cấp ngày 19 tháng 11 năm 2008, Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú được cấp phép đầu tư vào Dự án Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Ninh Bình Resort với tiêu chuẩn 4 sao và quy mô là 170 phòng, nằm trên diện tích đất 16,2 hecta của xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Theo Giấy Chứng nhận đầu tư này, tổng vốn đầu tư của dự án là 255 tỷ đồng Việt Nam và thời gian hoạt động là 46 năm kể từ tháng 1 năm 2009. Như được trình bày tại Thuyết minh số 5.3, Công ty đang tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của khu đất này cho mục đích hoàn thành công tác kế toán tạm thời của giao dịch hợp nhất kinh doanh.

Chi phí xây dựng Dự án Anna Mandara Ninh Bình được sử dụng để thế chấp cho khoản vay dài hạn như được trình bày tại thuyết minh số 24.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 21.371.465.479 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư vào các dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Saigon Riverside và Khu nghỉ dưỡng Anna Mandara Ninh Bình Resort.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

Tên đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	1.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	28.845.125.000	-
TỔNG CỘNG	29.845.125.000	-

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Khách sạn Tuyển tập Đông Dương (cổ phiếu phổ thông)	25%	-

Công ty Cổ phần Khách sạn Tuyển tập Đông Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0309349879 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 8 năm 2009, với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là dịch vụ quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng, kinh doanh khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Công ty có trụ sở đặt tại số 6 Thái Văn Lung, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 được ghi nhận theo giá gốc vì ảnh hưởng của phần lãi/(lỗ) được hưởng từ công ty liên kết này là không đáng kể.

16.2 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

Tên đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (Thuyết minh số 10)	14.760.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt (Thuyết minh số 10)	14.085.125.000	-
TỔNG CỘNG	28.845.125.000	-

Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Tỉnh Quảng Nam	10%	Phát triển và vận hành Dự án Khu du lịch Ana Mandara Hội An
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	10%	Phát triển và vận hành Dự án Khu du lịch sinh thái Biển Cao cấp Lạc Việt

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ và dụng cụ	921.262.997	958.051.934
Chi phí trước thành lập	-	146.188.818
Chi phí trước hoạt động của Khu nghỉ dưỡng Anna Mandara Ninh Bình	4.465.547.348	-
Chi phí thiết kế nội thất văn phòng	4.541.491.836	-
Chi phí khác	884.283.268	1.173.650.906
TỔNG CỘNG	10.812.585.449	2.277.891.658

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VNĐ

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm (trình bày lại)	134.930.134.599	89.691.208.885	-	224.621.343.484
- Tăng khác	-	-	217.557.011	217.557.011
- Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối năm	134.930.134.599	89.691.208.885	217.557.011	224.838.900.495
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm (trình bày lại)	868.220.308	694.300.254	-	1.562.520.562
- Phân bổ trong năm	13.749.210.940	9.022.247.375	21.755.701	22.793.214.016
- Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối năm	14.617.431.248	9.716.547.629	21.755.701	24.355.734.578
Giá trị còn lại				
Số đầu năm (trình bày lại)	134.061.914.291	88.996.908.631	-	223.058.822.922
Số cuối năm	120.312.703.351	79.974.661.256	195.801.310	200.483.165.917

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	63.659.303.217	73.175.265.655
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 24)	-	22.793.609.916
TỔNG CỘNG	63.659.303.217	95.968.875.571

Các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm:

- ✦ Các khoản vay từ cổ đông và các cá nhân khác với lãi suất từ 15%/năm đến 16%/năm và sẽ đáo hạn trước tháng 11 năm 2011;
- ✦ Các khoản vay từ các doanh nghiệp ngoài Tập đoàn với lãi suất từ 5% đến 17% và sẽ đáo hạn trước tháng 7 năm 2011; và
- ✦ Khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Nha Trang với lãi suất là 15% và sẽ đáo hạn trong tháng 6 năm 2011.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Thuế giá trị gia tăng	1.295.618.108	358.965.800
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31)	12.945.536.376	2.393.976.211
Thuế thu nhập cá nhân	197.214.574	324.813.612
Thuế khác	258.974.628	80.817.587
TỔNG CỘNG	14.697.343.686	3.158.573.210

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHIPHÍPHẢITRẢ

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	1.574.760.900	257.775.719
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	4.529.070.646	3.627.511.035
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trích trước	10.178.763.861	-
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	1.543.592.790	1.439.891.905
Chi phí phải trả khác	1.242.127.768	824.397.582
TỔNG CỘNG	19.068.315.965	6.149.576.241

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	3.367.387.170	659.309.140
Vay không lãi suất phải trả cho các cá nhân	15.637.410	9.085.473.731
Bảo hiểm xã hội	59.777.256	2.498.905
Kinh phí công đoàn	-	35.684.304
Doanh thu chưa thực hiện	2.320.455.472	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	742.869.963	481.462.108
TỔNG CỘNG	6.506.127.271	10.264.428.188

23. QUỸ KHENTHƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	1.133.340.623	3.662.191.003
Trích lập trong năm	1.300.911.058	2.556.662.859
Sử dụng trong năm	(1.078.869.448)	(5.085.513.239)
Số dư cuối năm	1.355.382.233	1.133.340.623

24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng	182.883.852.409	76.719.644.209
Vay đối tượng khác	-	24.740.030.315
TỔNG CỘNG	182.883.852.409	101.459.674.524
Trong đó		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	-	22.793.609.916
Nợ dài hạn	182.883.852.409	78.666.064.608

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	64.044.000.000	15% gốc vay được trả trong vòng 2 năm đầu sau thời gian ân hạn là 12 tháng kể từ khi kết thúc thời hạn rút vốn và số còn lại được chia đều để thanh toán cho các năm sau (thời hạn rút vốn là ngày 31 tháng 12 năm 2011);	19%/năm 10,5%/năm	Tất cả các tài sản được hình thành trên đất của Dự án Khu nghỉ dưỡng Anna Mandara Ninh Bình trong quá khứ, hiện tại và tương lai
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Đồng Nai	118.839.852.409	Lãi vay được trả vào ngày 26 hàng tháng Được ân hạn trả gốc vay trong 24 tháng và thời hạn trả gốc là 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn đầu tiên; Lãi vay được trả vào ngày 20 hàng tháng		Các khu đất của Công ty TNHH Hai Dung
TỔNG CỘNG	182.883.852.409			

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VNĐ	Vốn cổ phần đã góp		Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư		Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế		Tổng cộng
	Năm trước	Năm nay			phát triển	chưa phân phối				
Số dư đầu năm	1.000.000.000	-	-	-	-	-	-	279.572.482	-	1.279.572.482
- Tăng vốn	504.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	504.000.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	6.860.822.082	-	6.860.822.082
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	(3.939.272.587)	-	-	-	-	-	(3.939.272.587)
- Tăng khác trong năm	-	-	-	-	-	-	-	711.785.759	-	711.785.759
Số dư cuối năm theo báo cáo trước đây	505.000.000.000	-	-	(3.939.272.587)	-	-	-	7.852.180.322	-	508.912.907.735
Trình bày lại	-	-	-	-	-	-	-	627.479.122	-	627.479.122
Số dư cuối năm sau khi trình bày lại	505.000.000.000	-	-	(3.939.272.587)	-	-	-	8.479.659.444	-	509.540.386.857
Năm nay										
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	505.000.000.000	-	-	(3.939.272.587)	-	-	-	8.479.659.444	-	509.540.386.857
- Tăng vốn (*)	100.000.000.000	99.455.000.000	-	-	-	-	-	-	-	199.455.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	6.600.903.780	-	6.600.903.780
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	2.946.640.260	-	-	-	-	-	2.946.640.260
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	32.798.422	32.798.422	32.798.422	(148.300.733)	-	(82.703.889)
Số dư cuối kỳ	605.000.000.000	99.455.000.000	99.455.000.000	(992.632.326)	32.798.422	32.798.422	32.798.422	14.932.262.491	-	718.460.227.009

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

(*) Trong năm 2010, Công ty đã phát hành thêm 10 triệu cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam theo hình thức phát hành riêng lẻ theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông ngày 20 tháng 1 năm 2010, nâng tổng số vốn điều lệ từ 505 tỷ đồng Việt Nam lên 605 tỷ đồng Việt Nam. Thặng dư vốn cổ phần tăng trong năm thể hiện khoản chênh lệch giữa giá phát hành là 19.945 VNĐ/cổ phần sau khi đã trừ đi các chi phí phát hành, so với mệnh giá.

Ngày 20 tháng 7 năm 2010, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 152/QĐ-SGDHCM thông qua việc niêm yết bổ sung 10 triệu cổ phiếu được phát hành thêm nêu trên.

25.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông sáng lập	256.837.980.000	256.837.980.000	-	256.837.980.000	256.837.980.000	-
Vốn góp của cổ đông khác	348.162.020.000	348.162.020.000	-	248.162.020.000	248.162.020.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	99.455.000.000	99.455.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	704.455.000.000	704.455.000.000	-	505.000.000.000	505.000.000.000	-

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	505.000.000.000	1.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	100.000.000.000	504.000.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	605.000.000.000	505.000.000.000

25.4 Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	60.500.000	50.500,000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	60.500.000	50.500,000
<i>Số lượng cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	60.500.000	50.500,000
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Số lượng cổ phiếu đã đã phát hành và chưa được góp vốn đầy đủ</i>	-	-
Cổ phiếu phổ thông	60.500.000	50.500,000
Cổ phiếu ưu đãi	60.500.000	50.500,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: VNĐ

	Công ty TNHH Hai Dung	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2010				
Vốn điều lệ đã góp	11.000.000.000	43.169.435.929	73.500.000.000	127.669.435.929
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản tại ngày hợp nhất kinh doanh	2.125.059.476	118.152.249.600	-	120.277.309.076
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(74.943.818)	(826.862.465)	-	(901.806.283)
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	178.815.376	5.588.231.340	(1.374.760.359)	4.392.286.357
	13.228.931.034	166.083.054.404	72.125.239.641	251.437.225.079
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010				
Phần lợi nhuận/(lỗ) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	226.333.787	9.562.413.252	(944.718.526)	8.844.028.513
	226.333.787	9.562.413.252	(944.718.526)	8.844.028.513

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	234.225.985.463	200.913.929.621
Trong đó		
Doanh thu bán hàng hóa	37.528.665.305	188.880.719.771
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	92.954.520.200	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	103.742.799.958	12.033.209.850
Các khoản giảm trừ doanh thu	(213.258.672)	(9.598.236)
Thuế tiêu thụ đặc biệt	(213.258.672)	(9.598.236)
Doanh thu thuần	234.012.726.791	200.904.331.385
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	37.528.665.305	188.871.121.535
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	92.954.520.200	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	103.529.541.28	12.033.209.850

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.897.287.818	103.520.753
Lãi hoạt động đầu tư cổ phiếu	400.000.000	5.948.467.817
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	7.226.776.803	85.618.602
Doanh thu hoạt động tài chính khác	513.790	60.000.000
TỔNG CỘNG	9.524.578.411	6.197.607.172

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
		(trình bày lại)
Giá vốn của hàng hóa đã bán	28.859.064.426	183.603.634.797
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	32.332.822.779	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	53.594.783.164	7.290.425.339
TỔNG CỘNG	114.786.670.369	190.894.060.136

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
		(trình bày lại)
Chi phí lãi vay	6.564.091.049	690.960.299
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	10.822.807.062	285.440.984
Chi phí tài chính khác	152.718.936	91.001.546
TỔNG CỘNG	17.539.617.047	1.067.402.829

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
		(trình bày lại)
Chi phí nguyên vật liệu	62.498.763.758	2186.095.548.729
Chi phí nhân công	40.624.306.599	2.474.219.343
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	32.561.214.590	2.466.051.471
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.738.962.766	5.200.190.104
Chi phí khác	14.546.053.007	1.495.314.445
TỔNG CỘNG	213.969.300.72	197.731.324.092

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay, Công ty TNHH Hai Dung và Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải được miễn thuế TNDN trong 3 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và được áp dụng thuế suất 15% với mức giảm 50% trong 7 năm tiếp theo. Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho công ty con này trong năm 2010 là 7.5%.

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1. Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.473.073.867	2.560.131.200
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(954.790.387)	(1.028.148.322)
TỔNG CỘNG	14.518.283.480	1.531.982.878

31.2. Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN của Công ty và các công ty con và kết quả của lãi theo báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất nhân với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tương ứng cho Công ty và công ty con.

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
		(trình bày lại)
Lợi nhuận thuần trước thuế	29.963.215.773	9.868.715.832
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán	33.347.673.537	2.205.872.734
<i>Phân bổ lợi thế thương mại</i>	22.793.214.016	1.562.520.562
<i>Phân bổ giá trị hợp lý tăng thêm phát sinh từ hợp nhất kinh doanh</i>	8.961.118.312	643.352.172
<i>Phần lỗ từ công ty liên kết</i>	111.320.962	-
<i>Chi phí lương và thưởng của Hội đồng Quản trị</i>	1.178.000.000	-
<i>Các chi phí khác</i>	304.020.247	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	63.310.889.310	12.074.588.566
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	63.310.889.310	12.074.588.566
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế suất 7,5%</i>	22.275.487.060	1.095.467.036
<i>Thu nhập chịu thuế suất 25%</i>	41.035.402.250	10.979.121.530

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
		(trình bày lại)
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành trước miễn, giảm	15.473.073.867	3.068.927.876
Giảm thuế TNDN cho doanh nghiệp vừa và nhỏ	-	(508.796.676)
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	15.473.073.867	2.560.131.200
Thuế TNDN phải trả đầu năm	2.393.976.211	89.435.526
Thuế TNDN nộp thừa đầu năm	-	(241.430.003)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) năm trước	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(4.921.513.702)	(14.160.512)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	12.945.536.376	2.393.976.211

31.3. Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
		(trình bày lại)		(trình bày lại)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	1.028.148.322	(1.028.148.322)	1.028.148.322
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện của tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	-	1.028.148.322	1.982.938.709	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (trình bày lại)	65.382.352.878	67.365.291.588		
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của công ty con tại ngày mua	65.382.352.878	67.365.291.588		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			954.790.387	1.028.148.322

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đơn vị tính: VNĐ

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Bà Nguyễn Văn Hương	Cổ đông, Giám đốc và Ủy viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Công ty vay	3.000.000.000
		Công ty trả gốc vay	2.000.000.000
Bà Lê Thị Thu Hà	Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty	Công ty vay	7.400.000.000
		Công ty trả gốc vay	2.400.000.000
Ông Hoàng Anh Dũng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, đồng thời là Cổ đông và Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty vay	2.100.000.000
		Công ty trả gốc vay	1.534.369.349
		Chi phí trả hộ	3.083.207.463
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty trả cổ tức	2.612.260.700
		Công ty vay	11.520.321.282
Ông Lê Xuân Hải	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty, Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông của Công ty TNHH Hai Dung	Công ty trả gốc vay	10.814.521.282
		Công ty trả lãi vay	2.752.543.556
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông và Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty trả cổ tức	1.044.904.279
		Chi phí tư vấn và hỗ trợ kỹ thuật trước hoạt động	1.553.400.000
Công ty Cổ phần Khách sạn Tuyển tập Đông Dương	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Ninh Bình, đồng thời là công ty liên kết	Tạm ứng chi phí quảng cáo và tiếp thị	2.795.723.080
Công ty TNHH Sarppasamphaht	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay	Phí quản lý	7.058.131.779

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, chi tiết số dư trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/ (Phải trả) VNĐ
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Khách sạn Tuyển tập Đông Dương	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Ninh Bình, đồng thời là công ty liên kết	Tạm ứng chi phí quảng cáo và tiếp thị	2.795.723.080
			2.795.723.080
Vay ngắn hạn			
Bà Nguyễn Văn Hương	Cổ đông, Giám đốc và Ủy viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Cho vay	(1.000.000.000)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, chi tiết số dư trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/ (Phải trả) VNĐ
Bà Lê Thị Thu Hà (*)	Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty	Cho vay	5.000.000.000)
Ông Lê Xuân Hải	Cổ đông và Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải, đồng thời là cổ đông của Công ty TNHH Hai Dung	Cho vay	(705.800.000)
			(6.705.800.000)
Phải trả người bán			
Công ty TNHH Sarppasamphaht	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay	Phí quản lý phải trả	(519.006.770)
			(519.006.770)

(*) Ngoài ra, bà Lê Thị Thu Hà là người bảo lãnh thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 15 tháng 12 năm 2010 giữa Công ty và bà Bùi Lê Mai như đã trình bày trong Thuyết minh số 8.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.556.100.000	110.000.000
TỔNG CỘNG	1.556.100.000	110.000.000

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. ẢNH HƯỞNG CỦA THÔNG TƯ 201 ĐẾN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.12, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 Công ty đã tiếp tục áp dụng hướng dẫn về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo Thông tư 201, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong CMKTVN số 10. Ảnh hưởng như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ		
	CMKTVN số 10	Thông tư 201	Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	(1.894.438.607)	1.894.438.607
Lợi ích của các cổ đông thiểu số	-	(992.632.326)	992.632.326
Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	-	(901.806.283)	901.806.283
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	15.444.932.293	17.339.370.900	(1.894.438.607)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			
Lãi chênh lệch tỷ giá	421.882.731	-	421.882.731
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(2.316.321.338)	(4.055.734.113)	1.739.412.775
Lỗ chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	(1.894.438.607)	(4.055.734.113)	2.161.295.506

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết góp vốn

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010, Tập đoàn có các cam kết góp vốn vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ		
		Đã góp đến 31 tháng 12	Chưa góp đến 31 tháng 12
Công ty nhận góp vốn	Vốn cam kết	năm 2010	năm 2010
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch tổng hợp Đông Anh	67.500.000.000	-	67.500.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay	10.000.000.000	3.500.000.000	6.500.000.000
Công ty CP Khách sạn Tuyển tập Đông Dương	2.500.000.000	1.000.000.000	1.500.000.000
TỔNG CỘNG	80.000.000.000	4.500.000.000	75.500.000.000

Các cam kết mua cổ phần và phần vốn góp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có cam kết mua phần vốn góp của Công ty Cồn Bắp và cam kết mua cổ phần Công ty Danh Việt như đã trình bày tại thuyết minh số 10.

Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	3.337.003.543	655.943.319
Trên 1 – 5 năm	14.726.419.015	1.806.567.168
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	18.063.422.558	2.462.510.487

Công ty TNHH Hai Dung, công ty con của Công ty hiện đang thuê đất kinh doanh tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	-	-
Trên 1 – 5 năm	-	-
Trên 5 năm	6.735.448.984	6.735.448.984
TỔNG CỘNG	6.735.448.984	6.735.448.984

(*) Số tiền thuê đất phải trả trên đã được bù trừ với tiền thuê đất Công ty được giảm trừ là 18.496.274.000 đồng Việt Nam theo công văn yêu cầu nộp tiền thuê đất số 186/TBCTKK&KTT ngày 20 tháng 5 năm 2010 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, theo Hợp đồng thuê đất số 11/HĐ-TĐ ngày 12 tháng 2 năm 2009, Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, công ty con của Công ty đã cam kết chi trả tiền thuê đất cho diện tích đất 16,2 hecta của Dự án Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Ninh Bình Resort thuộc xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình trong 46 năm kể từ tháng 1 năm 2009, trong đó đơn giá thuê đất sẽ được quyết định hàng năm bởi Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình. Theo Công văn số 778/CT-TT&HT do Tổng Cục thuế tỉnh Ninh Bình ban hành ngày 8 tháng 5 năm 2009, Công ty được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và 7 năm kể từ ngày dự án hoàn thành quá trình xây dựng và đi vào hoạt động.

Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, các công ty con của Công ty đã ký kết một số hợp đồng xây dựng liên quan Dự án Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Ninh Bình Resort và Dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River với tổng trị giá cam kết còn chưa thực hiện vào khoảng 82 tỷ đồng Việt Nam.

Đồng thời, tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải cũng có khoản cam kết khoảng 60.000 đô la Mỹ theo hợp đồng ký kết với Sarppasamphat liên quan đến thiết kế nội thất và khoản cam kết khoảng 80.000 đô la Mỹ theo hợp đồng ký kết với Habita liên quan đến thiết kế kiến trúc cho Dự án Khu nghỉ dưỡng Six Senses Hideaway Ninh Van Bay – giai đoạn 2.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000196 ngày 26 tháng 3 năm 2009 cấp bởi Ủy Ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai, Công ty TNHH Hai Dung, công ty con của Công ty đã được lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River với diện tích khoảng 55.32 hecta với tổng số vốn đầu tư cam kết vào khoảng 440 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000196 ngày 26 tháng 3 năm 2009 cấp bởi Ủy Ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình, Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, công ty con của Công ty đã được lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng Anna Mandara Ninh Resort với diện tích khoảng 16,2 hecta với tổng số vốn đầu tư cam kết vào khoảng 180 tỷ đồng Việt Nam. Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ngày 31 tháng 10 năm 2010 của công ty con này, số vốn đầu tư cam kết vào dự án được nâng lên thành 300 tỷ đồng Việt Nam.

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản 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 Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 Tập đoàn (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.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
		(trình bày lại)
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.600.903.780	7.488.301.203
Lợi tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	6.600.903.780	7.488.301.203
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	59.434.426	9.137.363

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất.

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.



Kế toán trưởng
Ngô Thị Thanh Hải

Ngày 24 tháng 3 năm 2011



Tổng Giám đốc
Vũ Ngọc Tú