

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

MỤC LỤC

	Trang
Tổng tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Tuyệt minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 59



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

THÔNG TIN CHUNG

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
0103013874
0103013874
0103013874
0102051941
0102051941
0102051941
0102051941
0102051941
0102051941

Ngày 3 tháng 8 năm 2009
Ngày 27 tháng 8 năm 2009
Ngày 28 tháng 9 năm 2009
Ngày 2 tháng 12 năm 2009
Ngày 12 tháng 2 năm 2010
Ngày 24 tháng 5 năm 2010
Ngày 15 tháng 7 năm 2010
Ngày 24 tháng 9 năm 2010
Ngày 7 tháng 6 năm 2011
Ngày 20 tháng 6 năm 2011

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phan Doãn Hưng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2011
Ông Hoàng Anh Dũng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2011
Ông Lê Xuân Hải	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên	
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên	
Bà Lê Thị Thu Hà	Thành viên	
Ông Đỗ Ngọc Quỳnh	Thành viên	
Ông Nguyễn Nam Sơn	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban kiểm soát	
Bà Trần Thanh Thủy	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lê Thanh	Thành viên	
Ông Đỗ Xuân Mười	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2011
Ông Nguyễn Xuân Thường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2011

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hoàng Anh Dũng
Ông Vũ Ngọc Tú
Bà Đỗ Thị Thu

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2011
Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2011
Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2011

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hoàng Anh Dũng.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc 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 (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất 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 chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc

Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 3 năm 2012

Số tham chiếu: 60861236/15188388

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 các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được trình bày từ trang 5 đến trang 59 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

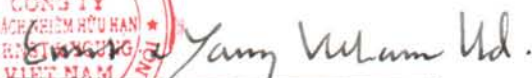
Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm 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 trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Mặc dù không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.2 của các báo cáo tài chính. Các thông tin được trình bày ở Thuyết minh số 2.2 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của các công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú và Công ty TNHH Hai Dung. Tuy nhiên, Ban Giám đốc của Công ty cũng đã có kế hoạch tài chính để các công ty con này có khả năng thanh toán và xử lý các khoản nợ đến hạn trả và tiếp tục hoạt động trong năm tiếp theo mà không gặp trở ngại nào.




Trần Phú Sơn
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam


Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		208.826.279.428	318.784.391.600
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	6	14.253.699.211	24.790.919.833
111	1. Tiền		14.253.699.211	22.990.919.833
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.800.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7	12.652.473.888	40.533.703.099
121	1. Đầu tư ngắn hạn		12.652.473.888	40.533.703.099
	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		58.833.587.969	129.623.199.130
131	1. Phải thu khách hàng	8.1	13.498.592.827	77.045.055.422
132	2. Trả trước cho người bán		43.833.188.637	31.875.947.331
135	3. Các khoản phải thu khác	9	1.863.453.010	21.543.294.047
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8.1	(361.646.505)	(841.097.670)
140	IV. Hàng tồn kho	10	41.200.066.633	33.349.538.415
141	1. Hàng tồn kho		41.200.066.633	33.349.538.415
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		81.886.451.727	90.487.031.123
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.356.949.943	1.570.242.247
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.744.804.917	13.329.498.597
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	34.2	81.146.750	63.243.015
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	75.703.550.117	75.524.047.264
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.302.424.586.147	1.114.592.399.674
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		67.549.972.220	18.000.000.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	8.2	67.549.972.220	-
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	-	18.000.000.000
220	I. Tài sản cố định		985.986.135.406	853.591.119.818
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	267.692.086.905	92.227.529.430
222	Nguyên giá		322.565.088.191	131.280.850.819
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(54.873.001.286)	(39.053.321.389)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	342.890.266.627	351.717.993.360
228	Nguyên giá		361.937.017.603	361.650.802.253
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(19.046.750.976)	(9.932.808.893)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	375.403.781.874	409.645.597.028
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	30.985.125.000	30.985.125.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	1.000.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		30.985.125.000	29.985.125.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		40.078.123.262	11.728.790.249
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	38.669.340.023	10.812.585.449
263	2. Ký quỹ, ký cược dài hạn		718.011.000	718.011.000
268	3. Tài sản dài hạn khác		690.772.239	198.193.800
269	V. Lợi thế thương mại	19	177.825.230.259	200.287.364.607
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.511.250.865.575	1.433.376.791.274

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		597.614.251.130	420.248.034.051
310	I. Nợ ngắn hạn		242.617.431.444	155.014.276.035
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	20	105.653.912.270	63.659.303.217
312	2. Phải trả người bán		42.125.508.123	41.246.594.826
313	3. Người mua trả tiền trước		14.003.182.326	8.658.739.403
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	15.831.564.751	14.697.343.686
315	5. Phải trả người lao động		2.474.660.773	2.142.924.906
316	6. Chi phí phải trả	22	54.005.368.930	19.068.315.965
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	23	4.339.396.141	4.185.671.799
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	4.183.838.130	1.355.382.233
330	II. Nợ dài hạn		354.996.819.686	265.233.758.016
334	1. Vay và nợ dài hạn	25	261.238.193.704	182.883.852.409
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	78.176.893.728	80.029.450.135
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	26	15.581.732.254	2.320.455.472
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		663.433.635.289	739.990.807.087
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	663.433.635.289	739.990.807.087
411	1. Vốn cổ phần đã góp		605.000.000.000	605.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		99.455.000.000	99.455.000.000
413	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		169.156.178	(992.632.327)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		134.798.422	32.798.422
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		134.798.422	32.798.422
420	6. (Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(41.460.117.733)	36.462.842.570
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	250.202.979.156	273.137.950.136
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.511.250.865.575	1.433.376.791.274

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	259.406	500.672
- Euro (EUR)	201	200



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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	29.1	175.427.182.286	234.225.985.463
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(62.779.301)	(213.258.672)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	175.364.402.985	234.012.726.791
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	30	(119.101.072.813)	(114.786.670.369)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.263.330.172	119.226.056.422
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	3.557.864.560	9.524.578.411
22	7. Chi phí tài chính	31	(29.461.652.170)	(17.539.617.047)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(13.157.235.431)	(6.564.091.049)
24	8. Chi phí bán hàng		(36.682.884.946)	(18.440.142.489)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(78.755.673.983)	(63.695.300.439)
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(85.079.016.367)	29.075.574.858
31	11. Thu nhập khác	32	1.189.075.049	22.739.692.347
32	12. Chi phí khác	32	(3.108.396.188)	(210.150.392)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	32	(1.919.321.139)	22.529.541.955
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết		-	(111.320.962)
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(86.998.337.506)	51.493.795.851
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.2	(4.862.628.822)	(15.473.073.867)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	1.852.556.407	954.790.387
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(90.008.409.921)	36.975.512.371
61	18.1. (Lỗ)/lợi ích của các cổ đông thiểu số	28	(12.852.016.111)	8.844.028.513
62	18.2. (Lỗ)/lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	27.1	(77.156.393.810)	28.131.483.858
80	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu	36		
	- Lãi cơ bản		(1.275)	473
	- Lãi suy giảm		(1.275)	473



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		(86.998.337.506)	51.493.795.851
	(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế			
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao, khấu trừ tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	13,14, 19	47.867.492.372	41.418.351.902
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		11.230.826.310	(24.137.518.091)
06	Chi phí lãi vay	31	13.157.235.431	6.564.091.049
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(14.742.783.393)	75.338.720.711
09	Giảm các khoản phải thu		29.808.407.896	58.691.996.868
10	Tăng hàng tồn kho		(7.850.528.223)	(16.664.743.321)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		62.676.815.857	(196.402.119.439)
12	Tăng chi phí trả trước		(28.643.462.270)	(7.170.543.757)
13	Tiền lãi vay đã trả		(52.287.681.442)	(30.674.883.473)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	34.2	(4.695.886.582)	(4.921.513.702)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(121.512.753)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(15.735.118.157)	(121.924.598.866)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(123.161.049.617)	(62.709.824.575)
23	Tiền chi cho vay		(12.002.473.888)	(6.747.903.099)
24	Tiền thu hồi cho vay		6.097.903.099	-
	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		-	(56.716.279.833)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.000.000.000)	(29.845.125.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		21.784.873.324	19.119.050.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.305.911.958	1.528.967.811
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(104.974.835.124)	(135.371.114.696)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	27.1	-	199.455.000.000
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		930.564.071	26.019.435.929
	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		271.106.932.385	288.955.871.984
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(150.757.982.037)	(256.514.802.762)
37	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(11.106.781.760)	(5.227.829.207)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		110.172.732.659	252.687.675.944

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(10.537.220.622)	(4.608.037.618)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		24.790.919.833	29.670.136.579
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(271.179.128)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	6	14.253.699.211	24.790.919.833



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày vào cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
0103013874	Ngày 3 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 27 tháng 8 năm 2009
0103013874	Ngày 28 tháng 9 năm 2009
0103013874	Ngày 2 tháng 12 năm 2009
0102051941	Ngày 12 tháng 2 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 5 năm 2010
0102051941	Ngày 15 tháng 7 năm 2010
0102051941	Ngày 24 tháng 9 năm 2010
0102051941	Ngày 7 tháng 6 năm 2011
0102051941	Ngày 20 tháng 6 năm 2011

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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số cổ phiếu được lưu hành của Công ty là 60.500.000 cổ phiếu (Thuyết minh số 27.4).

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.

Tập đoàn 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 31 tháng 12 năm 2011 là 14 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 26 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 4 công ty con, trong đó:

► ***Công ty TNHH Hai Dung***

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► ***Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải***

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► ***Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú***

Công ty con 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. Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú có trụ sở đặt tại tầng 8, tòa nhà LOD, số 28 đường Trần Thái Tông, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dịch vụ ăn uống.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 con 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. Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay có trụ sở đặt tại lầu 1, Cao ốc Central Point, Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay là phát hành và quản lý thẻ nghỉ dài hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ 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 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.

2.2 *Cơ sở hoạt động liên tục*

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các báo cáo tài chính của các công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú ("Tân Phú") và Công ty TNHH Hai Dung ("Hai Dung") được lập trên cơ sở các công ty con này sẽ tiếp tục hoạt động trong tương lai. Tân Phú và Hai Dung đã phát sinh lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 với số tiền tương ứng là 29.250.715.482 và 19.555.398.207 đồng Việt Nam, và tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, nợ ngắn hạn của Tân Phú và Hai Dung với số tiền tương ứng là 67.805.041.471 và 123.746.700.088 đồng Việt Nam đã vượt tài sản ngắn hạn của các công ty này với số tiền tương ứng là 30.683.753.247 và 32.741.026.136 đồng Việt Nam.

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Hai Dung đã không thể thanh toán các khoản gốc vay và lãi vay đã quá hạn 5 tháng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương - Chi nhánh Đồng Nai với số tiền lần lượt là 11.905.590.937 đồng Việt Nam và 9.392.520.633 đồng Việt Nam như đã trình bày trong các Thuyết minh số 20 và 22. Công ty cũng đã không thể thanh toán chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2010 với số tiền là 11.843.088.008 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 21).

Các thông tin trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của các công ty con này. Tuy nhiên, Ban Giám đốc của Tân Phú đã nhận được đề xuất hỗ trợ tài chính từ ngân hàng cũng như Ban Giám đốc của Hai Dung đã có kế hoạch tài chính để các công ty con này có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả. Do vậy, các báo cáo tài chính của các công ty con này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Niên độ kế toán

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

2.5 Đồng tiền kế toán

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

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn 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 niên độ 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 khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam.

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

Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong Thuyết minh số 39 và 40.

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phức hợp phi phái sinh do Tập đoàn phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất hoặc kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn vì Tập đoàn chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.2 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

3.8 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.

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí công cụ, dụng cụ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

- ▶ Chi phí cải tạo văn phòng đi thuê; và
- ▶ Chi phí trước hoạt động (bao gồm chi phí đào tạo, quảng cáo phát sinh).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

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

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

3.11 *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc niên độ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 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 từ năm tài chính 2009.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục 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 hợp nhất. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.

Hướng dẫn nói trên về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo	
	CMKTVN số 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối kỳ 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 kỳ 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 kỳ được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối kỳ 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 kỳ 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 kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Tập đoàn bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong kỳ 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 hợp nhất 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 37.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

► **Quỹ dự phòng tài chính**

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

► **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

► **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn và cổ phần được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của cổ phần. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng cổ phần được thực hiện.

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng niên độ tài chính tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.18 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Đơn vị tính: VND

<i>Khoản mục</i>	<i>Số theo báo cáo trước đây</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Số trình bày lại</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010			
Chi phí quản lý doanh nghiệp	63.202.870.815	492.429.624 (a)	63.695.300.439
Thu nhập khác	716.682.645	22.023.009.702 (a)	22.739.692.347
Lợi nhuận sau thuế	15.444.932.293	21.530.580.078 (a)	36.975.512.371
Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	6.600.903.780	21.530.580.078 (a)	28.131.483.858
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010			
Hàng tồn kho	43.528.302.276	(10.178.763.861) (c)	33.349.538.415
Tài sản ngắn hạn khác	76.664.047.264	(1.140.000.000) (c)	75.524.047.264
Tài sản cố định vô hình – Giá trị còn lại	293.643.789.658	58.074.203.702 (b)	351.717.993.360
- Nguyên giá	303.062.413.226	58.588.389.027 (b)	361.650.802.253
- Hao mòn lũy kế	(9.418.623.568)	(514.185.325) (b)	(9.932.808.893)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	399.466.833.167	10.178.763.861 (c)	409.645.597.028
Các khoản đầu tư dài hạn khác	28.845.125.000	1.140.000.000 (c)	29.985.125.000
Lợi thế thương mại	200.483.165.917	(195.801.310) (a)	200.287.364.607
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.506.127.271	(2.320.455.472) (c)	4.185.671.799
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	65.382.352.878	14.647.097.257 (b)	80.029.450.135
Doanh thu chưa thực hiện	-	2.320.455.472 (c)	2.320.455.472
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	14.932.262.491	21.530.580.078 (a)	36.462.842.569
Lợi ích của các cổ đông thiểu số	251.437.225.079	21.700.725.057 (b)	273.137.950.136

- (a) Như đã trình bày trong Thuyết minh số 5, trong năm 2010, Công ty đã tiến hành hợp nhất công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú vào báo cáo của Tập đoàn theo giá trị tạm thời. Trong năm 2011, Công ty đã tự đánh giá giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú tại ngày mua để hoàn thành kế toán hợp nhất kinh doanh cho công ty con này. Việc đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú đã làm phát sinh một khoản vượt trội giữa phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của bên bị mua so với giá phí hợp nhất kinh doanh với số tiền là 22.023.009.702 đồng Việt Nam, thay vì phát sinh lợi thế thương mại như đã ghi nhận theo giá trị tạm thời tại ngày mua là 217.557.011 đồng Việt Nam.

Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này làm giảm lợi thế thương mại một khoản là 195.801.310 đồng Việt Nam, làm tăng chi phí quản lý một khoản là 492.429.624 đồng Việt Nam tương ứng với chênh lệch đánh giá lại tài sản đã thực hiện và làm tăng thu nhập khác một khoản là 22.023.009.702 đồng Việt Nam tương ứng với bất lợi thương mại. Ảnh hưởng của các điều chỉnh này đã làm tăng lợi nhuận sau thuế, tăng lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ và tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cùng một khoản là 21.530.580.078 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

- (b) Các điều chỉnh về giá trị hợp lý của quyền sử dụng đất đối với khu đất 16,2 hecta của dự án Khu nghỉ dưỡng Emeraldalda Ninh Bình Resort cũng đã làm tăng nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình lần lượt là 58.588.389.027 đồng Việt Nam, 514.185.325 đồng Việt Nam và 58.074.203.702 đồng Việt Nam, đồng thời làm tăng thuế thu nhập hoãn lại phải trả một khoản là 14.647.097.257 đồng Việt Nam và tăng lợi ích cổ đông thiểu số một khoản là 21.700.725.057 đồng Việt Nam.
- (c) Nhằm đảm bảo tính chính xác của thông tin tài chính, Công ty đã phân loại lại một số khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang từ hàng tồn kho với số tiền là 10.178.763.861 đồng Việt Nam, phân loại lại doanh thu chưa thực hiện từ các khoản phải trả, phải nộp khác với số tiền là 2.320.455.472 đồng Việt Nam và phân loại lại giá trị khoản đầu tư dài hạn vào Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp từ tài sản ngắn hạn khác với số tiền là 1.140.000.000 đồng Việt Nam.

5. HỢP NHẤT KINH DOANH

Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2010, Công ty đã nắm 51% quyền biểu quyết và trở thành công ty mẹ của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, một công ty 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 trong lĩnh vực dịch vụ lưu 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.

Cho mục đích hợp nhất kinh doanh, Công ty đã bắt đầu tiến hành việc xác định và đánh giá giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú tại ngày mua. Tuy nhiên, cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty chưa hoàn tất quá trình này và đã thực hiện hợp nhất kinh doanh theo giá trị tạm thời bằng giá trị ghi sổ theo hướng dẫn của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất Kinh doanh.

Trong năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc tự đánh giá giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú tại thời điểm mua. Việc phân bổ giá phí hợp nhất kinh doanh và xác định lợi thế thương mại (nếu có) phát sinh tại ngày mua được trình bày lại như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

5. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VNĐ	
	<i>Ghi nhận cho kế toán ban đầu hoàn tất tại ngày mua theo giá trị hợp lý</i>	<i>Giá trị ghi nhận cho kế toán ban đầu tạm thời tại ngày mua (tương ứng giá trị ghi sổ)</i>
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 hữu hình	765.538.056	765.538.056
Tài sản cố định vô hình – Nguyên giá (*)	58.588.389.027	-
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 (chưa bao gồm thuế thu nhập hoãn phải trả)	(29.567.146.225)	(29.567.146.225)
Thuế thu nhập hoãn phải trả (**)	(14.647.097.257)	-
Tài sản thuần	193.182.371.965	149.241.080.195
Phần sở hữu trong tài sản thuần (51%)	98.523.009.702	
Khoản vượt trội giữa phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được và giá phí hợp nhất kinh doanh	(22.023.009.702)	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	76.500.000.000	

(*) Tài sản cố định vô hình tương ứng với quyền sử dụng đất của lô đất 16,2 hecta của dự án Khu nghỉ dưỡng Emeralds Ninh Bình Resort tại xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình được đánh giá lại và ghi tăng lên theo giá trị hợp lý do Công ty tự định giá tại ngày mua là 58.588.389.027 đồng Việt Nam.

(**) Việc điều chỉnh lại giá trị hợp lý như đã trình bày ở trên đã làm tăng thuế thu nhập hoãn phải trả với số tiền là 14.647.097.257 đồng Việt Nam.

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 76.500.000.000 đồng Việt Nam được thanh toán bằng tiền.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	545.158.540	2.251.573.353
Tiền gửi ngân hàng	13.130.593.872	20.218.335.190
Các khoản tương đương tiền	-	1.800.000.000
Tiền đang chuyển	577.946.799	521.011.290
TỔNG CỘNG	14.253.699.211	24.790.919.833

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn chưa niêm yết (*)	-	33.785.800.000
Đầu tư ngắn hạn khác (**)	12.652.473.888	6.747.903.099
Trong đó:		
Đầu tư ngắn hạn khác vào các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	11.550.141.579	6.747.903.099
Đầu tư ngắn hạn khác	1.102.332.309	-
TỔNG CỘNG	12.652.473.888	40.533.703.099

(*) Trong tháng 7 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào 1.046.120 cổ phần chưa niêm yết của Công ty Cổ phần Tân Việt (mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phần), tương ứng với 10,46% vốn góp của công ty này theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký với Công ty Cổ phần Du lịch Đại Dương ngày 4 tháng 7 năm 2011 với giá chuyển nhượng là 21.808.307.731 đồng Việt Nam.

(**) Bao gồm trong đầu tư ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là một số khoản đầu tư lớn sau:

- ▶ Các khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt – bên liên quan vay tín chấp gồm:
 - (i) Khoản cho vay với số dư là 3.561.403.099 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 01/HĐ-DV ngày 11 tháng 6 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng ký ngày 12 tháng 12 năm 2011 với lãi suất 16,1%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là 12 tháng 12 năm 2012; và
 - (ii) Khoản cho vay với số dư là 650.000.000 đồng Việt Nam theo hợp đồng số 05/2011/NVB-DV ngày 12 tháng 7 năm 2011 với lãi suất 17%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là ngày 12 tháng 1 năm 2012;
- ▶ Khoản cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N – bên liên quan vay tín chấp với số tiền là 4.077.076.933 đồng Việt Nam theo hợp đồng ký trong tháng 7 năm 2011 với lãi suất 1%/năm và thời hạn đáo hạn của hợp đồng là 1 năm kể từ ngày hợp đồng.
- ▶ Các khoản Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải cho các cá nhân vay tín chấp với tổng số tiền là 3.913.993.856 đồng Việt Nam với lãi suất là 1%/năm. Các khoản vay này sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 7 năm 2012.

8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

8.1 Phải thu ngắn hạn từ khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	13.498.592.827	73.062.276.560
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	-	3.982.778.862
TỔNG CỘNG	13.498.592.827	77.045.055.422
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(361.646.505)	(841.097.670)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

8.1 Phải thu dài hạn từ khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn từ khách hàng (*)	63.447.701.577	-
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	4.102.270.643	-
TỔNG CỘNG	67.549.972.220	-

(*) Căn cứ vào Thông báo số 63/TB-HD do Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Hai Dung ban hành ngày 27 tháng 1 năm 2012 về việc gia hạn thanh toán nợ cho một số các khách hàng mua biệt thự trong năm 2010 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2013, Tập đoàn đã trình bày khoản phải thu từ các khách hàng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 ở khoản mục phải thu dài hạn từ khách hàng.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bà Bùi Lê Mai (*)	-	20.000.000.000
Phải thu khác	1.863.453.010	1.543.294.047
TỔNG CỘNG	1.863.453.010	21.543.294.047

(*) Trong năm 2010, 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. Theo đó, bà Bùi Lê Mai có nghĩa vụ thanh toán như sau:

- ▶ Khoản tiền 2.419.050.000 đồng Việt Nam được thanh toán ngay khi hợp đồng được ký kết;
- ▶ Khoản tiền 20.000.000.000 đồng Việt Nam được thanh toán trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng; và
- ▶ Khoản tiền 18.000.000.000 đồng Việt Nam được thanh toán trong vòng 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng (Thuyết minh số 12).

Người bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng là bà Lê Thị Thu Hà, hiện là cổ đông của Công ty.

Trong năm 2011, bà Bùi Lê Mai đã thanh toán cho Công ty 2.000.000.000 đồng Việt Nam.

Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú ngày 20 tháng 9 năm 2011, Hội đồng Quản trị của công ty này đã phê duyệt việc giảm giá Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần nói trên với số tiền được giảm là 3.500.000.000 đồng Việt Nam.

Số tiền chưa được thanh toán bởi bà Bùi Lê Mai là 32.500.000.000 đồng Việt Nam đã được xử lý trong năm 2011 như sau:

- ▶ Cấn trừ các khoản gốc vay của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú phải trả cho bà Lê Thị Thu Hà, bà Nguyễn Văn Hương và Công ty Cổ phần Bất động sản Hợp Phát với số tiền lần lượt là 5.000.000.000 đồng Việt Nam, 9.125.000.000 đồng Việt Nam và 12.500.000.000 đồng Việt Nam với một phần số tiền phải thu từ Bà Bùi Lê Mai với số tiền là 26.625.000.000 đồng Việt Nam;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- ▶ Cấn trừ các khoản lãi vay của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú phải trả cho bà Lê Thị Thu Hà, bà Nguyễn Văn Hương và Công ty Cổ phần Bất động sản Hợp Phát tính đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2011 với số tiền lần lượt là 1.602.215.482 đồng Việt Nam, 2.259.029.801 đồng Việt Nam và 1.875.113.118 đồng Việt Nam với một phần số tiền phải thu từ Bà Bùi Lê Mai với số tiền là 5.736.358.401 đồng Việt Nam; và
- ▶ Xóa sổ nợ phải thu còn lại từ bà Bùi Lê Mai với số tiền là 138.641.599 đồng Việt Nam theo Thỏa thuận thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 001/2011/TTTLHD ngày ngày 26 tháng 12 năm 2011 giữa Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú và bà Bùi Lê Mai.

Việc cấn trừ các khoản gốc vay và lãi vay với nợ phải thu từ bà Bùi Lê Mai nói trên đã được chấp thuận bởi các bên có liên quan thông qua thỏa thuận bảo lãnh thanh toán giữa bà Lê Thị Thu Hà và bà Bùi Lê Mai, thỏa thuận giữa bà Lê Thị Thu Hà và bà Nguyễn Văn Hương, cũng như Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Hợp Phát ngày 15 tháng 9 năm 2011 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Bất động sản Hợp Phát ngày 20 tháng 9 năm 2011 về việc phê duyệt cho bà Bùi Lê Mai sử dụng các khoản gốc vay và lãi vay có liên quan để tất toán hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa bà Bùi Lê Mai và Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú.

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	12.492.527.578	273.803.850
Công cụ, dụng cụ	6.442.458.486	3.873.294.801
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	21.746.648.639	26.435.520.439
Hàng hóa	518.431.930	2.766.919.325
TỔNG CỘNG	41.200.066.633	33.349.538.415

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm chi phí xây dựng và lắp đặt phần hoàn thiện của các công trình trên đất của khu biệt thự trong Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River cho phần diện tích đã bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty TNHH Hai Dung.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Ứng trước tiền mua cổ phần/phần vốn góp	75.006.410.100	75.006.410.100
Trong đó:		
Ứng trước tiền mua phần vốn góp của Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (*)	48.030.000.000	48.030.000.000
Ứng trước tiền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt (**)	26.976.410.100	26.976.410.100
Tài sản ngắn hạn khác	697.140.017	517.637.164
TỔNG CỘNG	75.703.550.117	75.524.047.264

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (*) 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") với giá chuyển nhượng là 15.900.000.000 đồng Việt Nam, trong đó:
- ▶ 8% phần vốn góp được mua theo hợp đồng số 03/2010/NVB-HDKT ngày 4 tháng 1 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng kèm theo ngày 28 tháng 2 năm 2010 ký với Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Vietsense ("Công ty Vietsense") với giá chuyển nhượng là 12.720.000.000 đồng Việt Nam; và
 - ▶ 2% phần vốn góp được mua theo hợp đồng số 06/2010/NVB-HDKT ngày 6 tháng 1 năm 2010 và Phụ lục hợp đồng kèm theo ngày 17 tháng 3 năm 2010 ký với Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Việt Cường ("Công ty Việt Cường") với giá chuyển nhượng là 3.180.000.000 đồng Việt Nam.

Xem Thuyết minh số 17.2 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 và Phụ lục hợp đồng kèm theo ký với 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 và Phụ lục hợp đồng kèm theo ngày 17 tháng 3 năm 2010 ký với Công ty Việt Cường. Công ty đã tạm ứng 48.030.000.000 đồng Việt Nam để mua thêm 35% phần vốn góp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, việc mua thêm phần vốn góp này vẫn chưa được hoàn tất.

- (**) Vào tháng 5 năm 2010, Công ty 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 17.2 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 2011, việc mua thêm cổ phần này vẫn chưa được hoàn tất.

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bà Bùi Lê Mai	-	18.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	18.000.000.000

Phải thu dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là khoản phải thu từ bà Bùi Lê Mai, với thời hạn thanh toán là tháng 12 năm 2012. Khoản phải thu này đã được thanh toán một phần và quyết toán trong năm 2011 như đã trình bày trong Thuyết minh số 9.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Khác	Đơn vị tính: VNĐ
						Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	97.216.721.846	17.034.431.108	15.129.418.215	1.900.279.650	-	131.280.850.819
Mua trong năm	-	13.426.051.313	2.354.442.331	432.908.098	4.094.249.800	20.307.651.542
Đầu tư XDCB hoàn thành	172.658.193.769	-	-	-	-	172.658.193.769
Thanh lý, nhượng bán	-	(17.727.273)	(1.663.880.666)	-	-	(1.681.607.939)
Số cuối năm	269.874.915.615	30.442.755.148	15.819.979.880	2.333.187.748	4.094.249.800	322.565.088.191
Giá trị hao mòn:						
Số đầu năm	19.750.688.722	10.291.559.394	8.183.507.447	827.565.826	-	39.053.321.389
Khấu hao trong năm	10.729.881.814	2.365.643.498	2.202.770.274	590.093.987	403.026.368	16.291.415.941
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.235.862)	(465.500.182)	-	-	(471.736.044)
Số cuối năm	30.480.570.536	12.650.967.030	9.920.777.539	1.417.659.813	403.026.368	54.873.001.286
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	77.466.033.124	6.742.871.714	6.945.910.768	1.072.713.824	-	92.227.529.430
Số cuối năm	239.394.345.079	17.791.788.118	5.899.202.341	915.527.935	3.691.223.432	267.692.086.905

Trong tháng 6 năm 2011, Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, công ty con của Công ty, đã đưa dần một phần tài sản cố định thuộc Khu nghỉ dưỡng Emeraldalda Ninh Bình Resort (trước đây tên là Khu nghỉ dưỡng Ana Mandara Ninh Bình Resort) với tổng nguyên giá là khoảng 187 tỷ đồng Việt Nam vào hoạt động kinh doanh.

Toàn bộ tài sản của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú trên diện tích đất 16,2 ha của dự án Khu nghỉ dưỡng Emeraldalda Ninh Bình Resort được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Hàng Hải – Chi nhánh Nam Định như đã trình bày tại Thuyết minh số 25. Giá trị còn lại của các tài sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là khoảng 180 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và mặt biển (Trình bày lại)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	360.178.072.049	1.020.786.517	451.943.687	361.650.802.253
Tăng trong năm	-	182.593.950	103.621.400	286.215.350
Phân loại lại	-	270.062.100	(270.062.100)	-
Số cuối năm	360.178.072.049	1.473.442.567	285.502.987	361.937.017.603
Giá trị hao mòn:				
Số đầu năm	8.892.868.534	1.006.398.664	33.541.695	9.932.808.893
Khấu hao trong năm	8.958.298.832	88.658.738	66.984.513	9.113.942.083
Số cuối năm	17.851.167.366	1.095.057.402	100.526.208	19.046.750.976
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	351.285.203.515	14.387.853	418.401.992	351.717.993.360
Số cuối năm	342.326.904.683	378.385.165	184.976.779	342.890.266.627
Trong đó:				
Cầm cố/thế chấp	285.486.745.762	-	-	285.486.745.762

Toàn bộ quyền sử dụng đất và mặt biển bao gồm:

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

- ▶ Theo hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TĐ ngày 21 tháng 1 năm 2003, diện tích đất thuê là 333.180 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 Cổ phần Du lịch Hồng Hải được miễn tiền thuê đất trong suốt thời hạn thuê 50 năm. Tổng số tiền thuê mặt biển được thanh toán theo hình thức trả tiền một lần. Tuy nhiên, theo Quyết định số 08/QĐ-CCT ngày 5 tháng 1 năm 2007 của Cục thuế Khánh Hòa, diện tích đất thuê là 164.889 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 khấu hao trong thời hạn tương ứng với thời gian thuê còn lại kể từ tháng 12 năm 2009. Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và mặt biển này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn bằng đô la Mỹ từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương – Chi nhánh Nha Trang như đã trình bày trong Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

- b. Diện tích 16,2 ha đất tại xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình được Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú sử dụng cho việc kinh doanh Khu nghỉ dưỡng Emeraldalda Ninh Bình theo Hợp đồng thuê đất số 11/HĐ-TĐ ngày 12 tháng 2 năm 2009, với thời hạn thuê là 46 năm kể từ tháng 1 năm 2009 và đơn giá thuê 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.

Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất 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 58.888.389.027 đồng Việt Nam và được khấu hao trong thời hạn tương ứng với thời gian thuê còn lại kể từ thời điểm hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, là ngày 22 tháng 7 năm 2010.

15. 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 Latitude Sài Gòn River (*)	283.091.882.864	215.998.980.020
Chi phí xây dựng Dự án Emeraldalda Ninh Bình (**)	90.353.693.283	192.592.798.008
Chi phí thiết kế Dự án Six Senses Hideaway Ninh Vân Bay - giai đoạn 2	1.036.935.000	974.175.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	921.270.727	79.644.000
TỔNG CỘNG	375.403.781.874	409.645.597.028

- (*) Chi phí xây dựng Dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River 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 thuộc dự án này. 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 sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River với tiêu chuẩn 5 sao, nằm trên diện tích đất 55,32 hecta của xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, với 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.

- (**) Chi phí xây dựng Dự án Khu nghỉ dưỡng Emeraldalda 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 Emeraldalda Ninh Bình. 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 Emeraldalda 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, với 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.

Chi phí xây dựng dở dang của Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River và Dự án Khu nghỉ dưỡng Emeraldalda Ninh Bình Resort được sử dụng để thế chấp cho khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 61.292.852.839 đồng Việt Nam với tỷ lệ lãi vay bình quân được vốn hóa của Công ty TNHH Hai Dung và Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú lần lượt là 14% và 22%. 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 Latitude Sài Gòn River và Khu nghỉ dưỡng Emeralda Ninh Bình Resort.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Tên đơn vị	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
		Số đầu năm (Trình bày lại)
Đầu tư vào công ty liên kết	-	1.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	30.985.125.000	29.985.125.000
TỔNG CỘNG	30.985.125.000	30.985.125.000

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là khoản đầu tư vào 10% cổ phần (tương ứng với 100.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Khách sạn Tuyền tập Đồng Dương. Theo hợp đồng số 11/2011/NVB-HĐ ký ngày 12 tháng 12 năm 2011 giữa Công ty và bà Lê Thủy Dương, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này với giá chuyển nhượng là 1 tỷ đồng Việt Nam.

17.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác như sau:

		Đơn vị tính: VND			
		Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
		Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (Thuyết minh số 11)	(*)	-	15.900.000.000	-	15.900.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt (Thuyết minh số 11)	(**)	351.250	14.085.125.000	351.250	14.085.125.000
Công ty Cổ phần Emeralda Management Group	(***)	100.000	1.000.000.000		-
TỔNG CỘNG			30.985.125.000		29.985.125.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

(**) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0304993374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2007, với số vốn điều lệ là 35.125.000.000 đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Danh Việt có trụ sở đặt tại số 24 Yên Thế, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Công ty này hiện đang đầu tư vào Dự án Khu du lịch sinh thái Biển Cao cấp Lạc Việt.

(***) Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 26 tháng 12 năm 2011 giữa Công ty và bà Lê Thủy Dương, Công ty đã mua 100.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Emerald Management Group từ bà Lê Thủy Dương với giá mua là 1 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Emerald Management Group là một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0311199892 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2011, với số vốn điều lệ là 7 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Cổ phần Emerald Management Group có trụ sở đặt tại lầu 1, toà nhà Center Point, số 106 Nguyễn Văn Trỗi, Quận 8, Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. 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.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ và dụng cụ	20.677.439.288	921.262.997
Chi phí trước hoạt động	14.057.330.744	4.465.547.348
Chi phí thiết kế nội thất văn phòng	2.090.789.940	4.541.491.836
Chi phí khác	1.843.780.051	884.283.268
TỔNG CỘNG	38.669.340.023	10.812.585.449

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VNĐ

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
- Tăng/(giảm) trong năm	-	-	-
Số cuối năm	134.930.134.599	89.691.208.885	224.621.343.484
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	14.617.431.248	9.716.547.629	24.333.978.877
- Phân bổ trong năm	13.493.013.460	8.969.120.889	22.462.134.348
Số cuối năm	28.110.444.708	18.685.668.518	46.796.113.226
Giá trị còn lại			
Số đầu năm (Trình bày lại)	120.312.703.351	79.974.661.256	200.287.364.607
Số cuối năm	106.819.689.891	71.005.540.368	177.825.230.259

20. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (*)	41.917.442.360	63.659.303.217
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 25) (**)	63.736.469.910	-
TỔNG CỘNG	105.653.912.270	63.659.303.217
<i>Trong đó:</i>		
Vay và nợ ngắn hạn	52.825.517.548	57.659.303.217
Vay và nợ ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh 35)	52.828.394.722	6.000.000.000

(*) Các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm:

- Các khoản vay bằng đồng Việt Nam từ cổ đông và các cá nhân khác với tổng số tiền là 29.426.680.000 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 20,5%/năm đến 22,5%/năm, không có tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 12 năm 2012;
- Khoản vay từ Công ty Cổ phần Emerald Management Group số tiền là 900.000.000 đồng Việt Nam, có lãi suất từ 20,5%/năm đến 21%/năm, không có tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 12 năm 2012; và
- Các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương – Chi nhánh Nha Trang với số tiền là 11.590.762.360 đồng Việt Nam, có lãi suất là từ 7,4% đến 8,3% cho khoản vay bằng USD và 19,3% đến 19,6% cho khoản vay bằng VNĐ, có thời hạn là 3 tháng và sẽ đáo hạn trước hoặc trong tháng 3 năm 2012. Các khoản vay này được đảm bảo bằng 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 Evason Hideway của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải.

(**) Bao gồm trong nợ dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là khoản gốc vay Công ty TNHH Hai Dung phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương - Chi nhánh Đồng Nai với số tiền là 11.905.590.937 đồng Việt Nam đã quá hạn thanh toán là 5 tháng. Lãi phạt do chậm trả gốc vay được trình bày trong Thuyết minh số 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1.724.824.450	1.295.618.108
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 34.2)	13.193.425.366	12.945.536.376
Thuế thu nhập cá nhân	820.184.753	197.214.574
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	93.130.182	258.974.628
TỔNG CỘNG	15.831.564.751	14.697.343.686

Bao gồm trong thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2010 của Công ty TNHH Hai Dung với số tiền là 11.843.088.008 đồng Việt Nam đã quá hạn nộp cho cơ quan thuế.

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	23.737.167.727	1.574.760.900
Trong đó:		
Lãi vay phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	9.372.661.309	-
Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác (*)	14.364.506.418	1.574.760.900
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	6.954.253.489	4.529.070.646
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trích trước	16.419.629.002	10.178.763.861
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	1.996.050.516	1.543.592.790
Trích trước khoản phạt chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tại Công ty TNHH Hai Dung	1.625.635.034	-
Chi phí phải trả khác	3.272.633.162	1.242.127.768
TỔNG CỘNG	54.005.368.930	19.068.315.965

(*) Lãi vay phải trả cho ngân hàng và các cá nhân khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm khoản lãi vay là 9.392.520.633 đồng Việt Nam đã quá hạn thanh toán là 5 tháng và khoản lãi phạt do chậm trả gốc vay ngân hàng với số tiền là 1.023.834.665 đồng Việt Nam. Các khoản lãi vay và phạt này phát sinh theo hợp đồng vay dài hạn ký kết giữa Công ty TNHH Hai Dung và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương – chi nhánh Đồng Nai như trình bày tại Thuyết minh số 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Phí dịch vụ phải trả cho nhân viên	2.392.001.317	3.367.387.170
Bảo hiểm xã hội	72.305.372	59.777.256
Các khoản phải trả, phải nợ ngắn hạn khác	1.875.089.452	758.507.373
TỔNG CỘNG	4.339.396.141	4.185.671.799

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	12.840.815.560	1.133.340.623
Trích lập trong năm	4.548.779.829	1.300.911.058
Trong đó:		
- Trích lập từ lợi nhuận sau thuế	562.566.493	-
- Trích lập từ nguồn thu phí dịch vụ	3.986.213.336	1.300.911.058
Sử dụng trong năm	(13.205.757.259)	(1.078.869.448)
Số dư cuối năm	4.183.838.130	1.355.382.233

25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn (*)	271.766.886.531	182.883.852.409
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)	53.207.777.083	-
TỔNG CỘNG	324.974.663.614	182.883.852.409
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	63.736.469.910	-
Vay dài hạn	261.238.193.704	182.883.852.409

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(*) Chi tiết các khoản vay dài hạn (không bao gồm các khoản vay từ các bên liên quan) tại ngày 31 tháng 12 năm 2011:

Đơn vị tính: VND				
Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	149.923.492.274	15% tổng dư gốc vay được trả trong vòng 2 năm kể từ tháng 3 năm 2014. Số gốc vay còn lại được thanh toán đều hàng quý và sẽ được thanh toán hết trong vòng 60 tháng kể từ tháng 3 năm 2016. Lãi vay trả vào ngày 26 hàng tháng	19%-22,5%/năm	Tất cả các tài sản được hình thành trên đất của Dự án Khu nghỉ dưỡng Emeraldalda Ninh Bình trong quá khứ, hiện tại và tương lai
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương – Chi nhánh Đồng Nai	113.111.958.414	Gốc trả theo từng lần chia làm 20 kỳ (3 tháng / kỳ) bắt đầu từ ngày 20 tháng 6 năm 2011 đến 6 tháng 11 năm 2016; Lãi vay trả hàng tháng	10,5%/năm	Các khu đất và tài sản trên đất thuộc Dự án Điểm du lịch sinh thái Six Sense Lattitude Sài Gòn River của Công ty TNHH Hai Dung
Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả:	35.719.563.197			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương – Chi nhánh Nha Trang	5.478.435.843	Gốc và lãi vay được thanh toán đều hàng tháng kể từ ngày 21 tháng 11 năm 2011 đến ngày 21 tháng 4 năm 2015	7,6%/năm	Tất cả các công trình xây dựng trên khu du lịch Six Senses Evason Hideway với diện tích xây dựng 9.766 m2 trên lô đất tại núi Ba Du, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả:	1.580.524.352			
Ông Vũ Minh Tuấn	2.390.000.000	Trước 30 tháng 6 năm 2013	17%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Ông Hoàng Lê Việt	863.000.000	Trước 31 tháng 12 năm 2013	19%-20%/năm	Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	271.766.886.531			

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền ứng trước của khách hàng để mua thẻ nghỉ dài hạn và chưa được tiêu dùng bởi chủ thẻ tại thời điểm cuối năm tài chính.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Tổng cộng
Đơn vị tính: VNĐ							
Năm trước							
Số đầu năm	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	-	-	-	-	-	28.131.483.858	28.131.483.858
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	2.946.640.260	-	-	-	2.946.640.260
- Lập quỹ	-	-	-	32.798.422	32.798.422	-	65.596.844
- Giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	(148.300.732)	(148.300.732)
Số cuối năm	605.000.000.000	99.455.000.000	(992.632.327)	32.798.422	32.798.422	36.462.842.570	739.990.807.087
Năm nay							
Số đầu năm	605.000.000.000	99.455.000.000	(992.632.327)	32.798.422	32.798.422	36.462.842.570	739.990.807.087
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(77.156.393.810)	(77.156.393.810)
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	1.161.788.505	-	-	-	1.161.788.505
- Lập quỹ	-	-	-	102.000.000	102.000.000	(204.000.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(562.566.493)	(562.566.493)
Số cuối năm	605.000.000.000	99.455.000.000	169.156.178	134.798.422	134.798.422	(41.460.117.733)	663.433.635.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 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	-	348.162.020.000	348.162.020.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	99.455.000.000	99.455.000.000	-	99.455.000.000	99.455.000.000	-
TỔNG CỘNG	704.455.000.000	704.455.000.000	-	704.455.000.000	704.455.000.000	-

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	605.000.000.000	505.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	100.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	605.000.000.000	605.000.000.000

27.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã được duyệt	60.500.000	60.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	60.500.000	60.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	60.500.000	60.500.000
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	60.500.000
Cổ phiếu phổ thông	60.500.000	60.500.000
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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

28. 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 (Trình bày lại)	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Vốn điều lệ đã góp	11.000.000.000	44.100.000.000	73.500.000.000	128.600.000.000
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	21.700.725.057	141.978.034.133
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(11.532.737)	(256.505.671)	-	(268.038.408)
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	196.000.000	-	196.000.000
Lỗi lũy kế	(1.760.600.576)	(2.834.805.050)	(15.707.610.943)	(20.303.016.569)
	11.352.926.163	159.356.938.879	79.493.114.114	250.202.979.156
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Phần lợi nhuận/(lỗ) trong năm	(1.939.415.951)	3.420.250.426	(14.332.850.586)	(12.852.016.111)
	(1.939.415.951)	3.420.250.426	(14.332.850.586)	(12.852.016.111)

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	175.427.182.286	234.225.985.463
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	47.347.222.082	37.528.665.305
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	-	92.954.520.200
Doanh thu cung cấp dịch vụ	128.079.960.204	103.742.799.958
Các khoản giảm trừ doanh thu	(62.779.301)	(213.258.672)
<i>Thuế tiêu thụ đặc biệt</i>	<i>(62.779.301)</i>	<i>(213.258.672)</i>
Doanh thu thuần	175.364.402.985	234.012.726.791
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	47.347.222.081	37.528.665.305
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	-	92.954.520.200
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	128.017.180.904	103.529.541.286

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	900.359.405	1.897.287.818
Lãi hoạt động đầu tư cổ phiếu	-	400.000.000
Cổ tức được chia	539.806.424	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.117.595.037	7.226.776.803
Doanh thu hoạt động tài chính khác	103.694	513.790
TỔNG CỘNG	3.557.864.560	9.524.578.411

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	37.981.374.913	28.859.064.426
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	4.515.739.436	32.332.822.779
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	76.603.958.464	53.594.783.164
TỔNG CỘNG	119.101.072.813	114.786.670.369

Trong năm 2011, Công ty TNHH Hai Dung đã ước tính lại giá thành hạch toán của chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng các công trình trên đất của các biệt thự đã bàn giao trong năm trước dựa trên tiến độ đầu tư thực tế của Dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River. Căn cứ vào giá thành hạch toán ước tính lại, giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất đã được điều chỉnh phi hồi tố vào năm 2011 một khoản là 4.515.739.436 đồng Việt Nam.

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	13.157.235.431	6.564.091.049
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.295.542.250	10.822.807.062
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tân Việt (Thuyết minh số 7)	12.000.926.676	-
Chi phí tài chính khác	7.947.813	152.718.936
TỔNG CỘNG	29.461.652.170	17.539.617.047

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Thu nhập khác	1.189.075.049	22.739.692.347
Thu thanh lý tài sản	909.090.909	-
Khoản vượt trội giữa phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được và giá phí hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 5)	-	22.023.009.702
Thu nhập khác	279.984.140	716.682.645
Chi phí khác	(3.108.396.188)	(210.150.392)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(1.158.647.148)	-
Phạt nộp chậm thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.625.635.034)	-
Chi phí khác	(324.114.006)	(210.150.392)
GIÁ TRỊ THUẦN	(1.919.321.139)	22.529.541.955

33. 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	40.542.144.434	62.498.763.758
Chi phí nhân công	58.680.471.699	40.624.306.599
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và lợi thế thương mại	30.603.433.120	33.053.644.214
Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.296.581.766	63.738.962.766
Chi phí khác	31.704.863.936	14.546.053.007
TỔNG CỘNG	265.827.494.955	214.461.730.344

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con gồm Công ty TNHH Hai Dung và Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú là 25%.

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 2011 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.862.628.822	15.473.073.867
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.852.556.407)	(954.790.387)
TỔNG CỘNG	3.010.072.415	14.518.283.480

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty mẹ và các công ty con 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 năm 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 niên độ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu (lỗ)/lợi nhuận thuần trước thuế và lỗ điều chỉnh trước thuế.

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
(Lỗ)/lợi nhuận thuần trước thuế	(86.998.337.506)	51.493.795.851
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán	56.726.495.083	11.817.093.458
Phân bổ lợi thế thương mại	22.462.134.348	22.771.458.315
Chênh lệch đánh giá lại tài sản đã thực hiện	8.954.270.840	9.475.303.637
Phần lỗ từ công ty liên kết	-	111.320.962
Khoản vượt trội giữa phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được và giá phí hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 5)	-	(22.023.009.702)
Chi phí lương và thưởng của thành viên Hội đồng Quản trị và Hội đồng Thành viên	2.151.961.888	1.178.000.000
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trích trước vào giá vốn	4.515.739.436	-
Doanh thu chưa thực hiện chịu thuế	15.581.732.254	-
Các khoản phạt	1.625.635.034	-
Các chi phí khác	1.435.021.283	304.020.246
(Lỗ)/lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	(30.271.842.423)	63.310.889.309
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	(30.271.842.423)	63.310.889.309
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế suất 7,5%	25.155.419.063	22.275.487.060
(Lỗ)/lợi nhuận chịu thuế suất 25%	(55.427.261.486)	41.035.402.249
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	1.886.656.430	15.473.073.867
Thuế TNDN phải trả đầu năm	12.945.536.376	2.393.976.211
Thuế TNDN trích thiếu năm trước	2.975.972.392	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(4.695.886.582)	(4.921.513.702)
Thuế TNDN nộp thừa cuối năm	(81.146.750)	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	13.193.425.366	12.945.536.376

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
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)
	-	-		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá trị hợp lý các tài sản của công ty con tại ngày mua	78.176.893.728	80.029.450.135	1.852.556.407	1.982.938.709
	78.176.893.728	80.029.450.135		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			1.852.556.407	954.790.387

Tập đoàn không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ phát sinh trong năm cũng như các chênh lệch tạm thời giữa kế toán và thuế khác tại Công ty TNHH Hai Dung, Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú và Công ty TNHH Một Thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay do không thể xác định chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai của các công ty con này tại thời điểm lập các báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VNĐ			
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho cổ đông vay Cổ tức chi trả cho cổ đông	4.077.076.933 5.666.725.388
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Đơn vị nhận vốn đầu tư	Cho bên liên quan vay	650.000.000
Bà Nguyễn Văn Hương	Cổ đông, Giám đốc và Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Cho Tập đoàn vay Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	10.125.000.000 2.338.335.825
Bà Lê Thị Thu Hà	Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Cho Tập đoàn vay Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	15.000.000.000 2.373.567.782
Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc của Công ty, Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Hai Dung, đồng thời là Cổ đông và Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay	1.900.000.000
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 và thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay Lãi vay phải trả cho bên liên quan	29.300.000.000 3.672.569.190
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho bên liên quan vay Cho Tập đoàn vay Cổ tức chi trả cho cổ đông	1.090.000.000 1.630.830.773 2.072.355.647
Bà Tạ Phạm Phi Cát	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay Cổ tức công bố và đã trả cho bên liên quan	815.415.387 1.076.677.824
Ông Nguyễn Hùng Mạnh	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay Cổ tức công bố và đã trả cho bên liên quan	815.415.387 1.076.677.824
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên Hội đồng Quản trị và Phó Tổng Giám đốc của Công ty, đồng thời là Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải và Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	3.364.029.801
Ông Nguyễn Văn Thư	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Cho Tập đoàn vay	1.135.000.000
Công ty TNHH Sarppasamphaht	Công ty Quản lý Khu nghỉ dưỡng Six Senses Evason Hideaway Ninh Vân Bay	Phí quản lý	7.879.209.432
ổ phần Emerald Management Group	Công ty quản lý Khu nghỉ dưỡng Emerald Ninh Bình	Cho Tập đoàn vay	900.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, chi tiết số dư lớn 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)
Đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 7)			
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho bên liên quan vay	1.630.830.773
Bà Tạ Phạm Phi Cát	Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho bên liên quan vay	815.415.387
Ông Nguyễn Hùng Mạnh	Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho bên liên quan vay	815.415.387
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	Cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho bên liên quan vay	4.077.076.933
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	Bên liên quan khác	Cho bên liên quan vay	4.211.403.099
			11.550.141.579
Phải thu dài hạn từ khách hàng (Thuyết minh số 8.1)			
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Bên liên quan khác	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	4.102.270.643
			4.102.270.643
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)			
Bà Nguyễn Văn Hương	Cổ đông, Giám đốc và Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Cho Tập đoàn vay	(1.000.000.000)
Bà Lê Thị Thu Hà	Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Cho Tập đoàn vay	(11.000.000.000)
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 và thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	(25.566.394.722)
Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc của Công ty, Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Hai Dung, đồng thời là Cổ đông và Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay	(1.100.000.000)
Bà Lê Thị Bích Trân	Cổ đông và Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Cho Tập đoàn vay	(3.922.000.000)
Ông Nguyễn Văn Thư	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	(2.135.000.000)
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên Hội đồng Quản trị và Phó Tổng Giám đốc của Công ty, đồng thời là Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải và Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	(7.205.000.000)
Công ty Cổ phần Emerald Management Group	Công ty quản lý Khu nghỉ dưỡng Emerald Ninh Bình Resort	Cho Tập đoàn vay	(900.000.000)
			(52.828.394.722)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Phải thu/(Phải trả)</i>
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)			
Bà Nguyễn Văn Hương	Cổ đông, Giám đốc và Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	(118.298.216)
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 và thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty TNHH Hai Dung	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	(3.475.869.273)
Bà Lê Thị Thu Hà	Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	(901.215.300)
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên Hội đồng Quản trị và Phó Tổng Giám đốc của Công ty, đồng thời là Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải và Công ty TNHH Hai Dung	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	(228.517.331)
Bà Lê Thị Bích Trân	Cổ đông và Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	(134.002.003)
Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc của Công ty, Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Hai Dung, đồng thời là Cổ đông và Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	(82.048.611)
Ông Nguyễn Văn Thư	Cổ đông, Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty TNHH Hai Dung	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	(72.875.603)
Công ty Cổ phần Emerald Management Group	Công ty quản lý Khu nghỉ dưỡng Emerald Ninh Bình Resort	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	(17.595.539)
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	(4.342.239.433)
			(9.372.661.309)
Vay dài hạn (Thuyết minh số 25)			
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 và thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay (nợ dài hạn đến hạn trả)	(25.566.394.722)
Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc của Công ty, Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Hai Dung, đồng thời là Cổ đông và Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Cho Tập đoàn vay	(1.100.000.000)
Ông Vũ Ngọc Tú	Thành viên Hội đồng Quản trị và Phó Tổng Giám đốc của Công ty, đồng thời là Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải và Công ty TNHH Hai Dung	Cho Tập đoàn vay	(105.000.000)
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng (*)	Bên liên quan khác	Cho Tập đoàn vay	(26.436.382.361)
			(53.207.777.083)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

(*) Khoản vay dài hạn từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phước Hưng là khoản vay tín chấp, có thời hạn thanh toán là ngày 16 tháng 12 năm 2012, với lãi suất là 16%-17%/năm.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Lương và thưởng của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Hội đồng Thành viên và Ban Giám đốc của Công ty mẹ và các công ty con trong Tập đoàn như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	2.131.660.931	4.182.137.432
TỔNG CỘNG	2.131.660.931	4.182.137.432

36. 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: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	(77.156.393.810)	28.131.483.858
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
(Lỗ)/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	(77.156.393.810)	28.131.483.858
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	60.500.000	59.434.426

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 niên độ kế toán đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

37. ẢNH HƯỞNG CỦA THÔNG TƯ 201 ĐẾN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.14, kể từ năm 2009, Tập đoàn đã áp dụng hướng dẫn về nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo Thông tư 201, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong CMKTVN số 10:

Nếu Tập đoàn tiếp tục áp dụng CMKTVN số 10 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Tập đoàn sẽ 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	-	169.156.178	(169.156.178)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(41.290.961.555)	(41.460.117.733)	169.156.178
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			
Lãi chênh lệch tỷ giá	40.936.963	634.110.807	(593.173.844)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	133.314.987	(462.836.191)	596.151.178
Lỗ chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	174.251.950	171.274.616	2.977.334

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết mua cổ phần và phần vốn góp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 11.

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 2011, 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	4.522.514.372	3.337.003.543
Từ 1 đến 5 năm	20.050.741.454	14.726.419.015
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	24.573.255.826	18.063.422.558

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Công ty TNHH Hai Dung, công ty con của Công ty hiện đang thuê đất kinh doanh tại huyện Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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
Trên 5 năm (*)	5.001.994.984	6.735.448.984
TỔNG CỘNG	5.001.994.984	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.

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 Emeraldalva Ninh Bình Resort (trước đây tên là 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 2011, các công ty con của Công ty đã ký kết một số hợp đồng xây dựng liên quan Dự án Khu nghỉ dưỡng Emeraldalva Ninh Bình Resort và Dự án Điểm Du lịch sinh thái Six Senses Latitude Sài Gòn River với tổng trị giá cam kết còn chưa thực hiện vào khoảng 118 tỷ đồng Việt Nam.

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 Latitude Sài Gòn River với diện tích khoảng 55,32 hecta với tổng số vốn đầu tư cam kết vào khoảng 395 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 Emeraldalva Ninh Bình 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay, nợ và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng:

- ▶ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 31 tháng 12 năm 2010.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể):

		Đơn vị tính: VNĐ
	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
USD	+150	(1.168.219.931)
VNĐ	+350	(5.250.402.370)
USD	-150	1.168.219.931
VNĐ	-350	5.250.402.370
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010		
USD	+150	(143.703.198)
VNĐ	+375	(7.976.003.010)
USD	-150	143.703.198
VNĐ	-375	7.976.003.010

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn so với các năm trước.

Rủi ro ngoại tệ

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

Tập đoàn có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Tập đoàn như được trình bày trong Thuyết minh số 2.5. Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Tập đoàn là không đáng kể.

	Thay đổi tỷ giá USD	Đơn vị tính: VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	+10% -10%	502.762.235 (502.762.235)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	+6% -6%	(689.037.176) 689.037.176

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Tập đoàn không trình bày độ nhạy về giá cổ phiếu do rủi ro về giá cổ phiếu của Tập đoàn là không đáng kể.

Rủi ro về giá hàng hóa

Rủi ro về giá hàng hóa của Tập đoàn là không đáng kể.

Rủi ro tín dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu khách hàng

Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các thủ tục và quy trình kiểm soát của Tập đoàn có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Chất lượng tín dụng của khách hàng được đánh giá dựa trên một bảng theo dõi tuổi nợ phải thu và tình hình thanh toán các khoản nợ của khách hàng.

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

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 6. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ban Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
31 tháng 12 năm 2011				
Các khoản vay và nợ	11.905.590.937	93.748.321.333	261.238.193.704	366.892.105.974
Phải trả người bán	42.125.508.123	-	-	42.125.508.123
Chi phí phải trả	12.041.990.332	16.963.861.073	-	29.005.851.405
Các khoản phải trả khác	-	1.875.089.452	-	1.875.089.452
	66.073.089.392	112.587.271.858	261.238.193.704	439.898.554.954
31 tháng 12 năm 2010				
Các khoản vay và nợ	-	63.659.303.217	182.883.852.409	246.543.155.626
Phải trả người bán	41.246.594.828	-	-	41.246.594.828
Chi phí phải trả	-	4.360.481.457	-	4.360.481.457
Các khoản phải trả khác	-	758.507.373	-	758.507.373
	41.246.594.828	68.778.292.047	182.883.852.409	292.908.739.284

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng			
Tài sản tài chính							
Cổ phiếu nắm giữ cho mục đích kinh doanh	-	-	33.785.800.000	-	-	33.785.800.000	
Đầu tư ngắn hạn khác	12.652.473.888	-	6.747.903.099	-	12.652.473.888	6.747.903.099	
Phải thu khách hàng	81.048.565.047	(361.646.505)	77.045.055.422	(841.097.670)	80.686.918.542	76.203.957.752	
Phải thu khác	1.863.453.010	-	39.543.294.047	-	1.863.453.010	39.543.294.047	
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.253.699.211	-	24.790.919.833	-	14.253.699.211	24.790.919.833	
Tổng cộng	109.818.191.156	(361.646.505)	181.912.972.401	(841.097.670)	109.456.544.651	181.071.874.731	

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ		Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Giá trị hợp lý	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	366.892.105.974	246.543.155.626	366.892.105.974	246.543.155.626
Phải trả người bán	42.125.508.123	41.246.594.828	42.125.508.123	41.246.594.828
Chi phí phải trả	29.005.851.405	4.360.481.457	29.005.851.405	4.360.481.457
Phải trả khác	1.875.089.452	758.507.373	1.875.089.452	758.507.373
Tổng cộng	439.898.554.954	292.908.739.284	439.898.554.954	292.908.739.284

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu (không có lãi suất) được Tập đoàn tạm thời ghi nhận theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu, sau khi trừ đi dự phòng, và không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn ngắn hạn có giá trị gần với giá gốc do các khoản này có lãi suất xấp xỉ lãi suất thị trường; và
- ▶ Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được ghi nhận bằng giá gốc do Tập đoàn không xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

42. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Vào ngày 6 tháng 5 năm 2011, Công ty đã góp đủ số vốn cam kết là 10 tỷ đồng Việt Nam vào Công ty TNHH Một thành viên Câu lạc bộ Kỳ nghỉ Ninh Vân Bay.

Trong tháng 6 năm 2011, Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú, công ty con của Công ty đã đưa một phần tài sản cố định thuộc Khu nghỉ dưỡng Emeralda Ninh Bình Resort vào hoạt động kinh doanh như đã trình bày tại Thuyết minh số 13.

Ngoài ra, trong năm 2011, Công ty cũng đã hoàn thành việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú tại thời điểm mua công ty con này như đã trình bày trong các Thuyết minh số 4 và số 5.



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH
NINH VÂN BAY
Đ. AN GIANG - TP. HÀ NỘI

Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

