

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VĂN BAY
Phòng 705 Tòa nhà TungShing Square số 2 phố Ngô Quyền, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VĂN BAY
Quý 4, Năm 2011

Hà Nội, tháng 2 năm 2011

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

B01-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		322.590.672.673	328.963.155.461
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		164.781.735.081	129.623.199.130
131	1. Phải thu khách hàng		79.048.170.460	77.045.055.421
132	2. Trả trước cho người bán		48.523.061.580	31.875.947.332
135	3. Các khoản phải thu khác	8	37.895.357.909	21.543.294.047
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(684.854.868)	(841.097.670)
140	IV. Hàng tồn kho	9	49.059.950.696	43.528.302.276
141	1. Hàng tồn kho		49.059.950.696	43.528.302.276
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		81.842.813.797	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		3.778.265.431	13.329.498.597
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.048.306	63.243.015
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	75.703.550.117	75.524.047.264
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.166.591.945.858	1.046.535.233.421
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	18.000.000.000
218	1. Phải thu dài hạn khác	11	-	18.000.000.000
220	I. Tài sản cố định		917.510.122.450	785.338.152.255
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	268.958.000.760	92.227.529.430
222	Nguyên giá		323.886.479.167	131.280.850.819
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(54.928.478.406)	(39.053.321.389)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	286.050.107.705	293.643.789.658
228	Nguyên giá		303.348.628.576	303.062.413.226
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.298.520.871)	(9.418.623.568)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	362.502.013.985	399.466.833.167
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	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		40.097.422.540	11.728.790.249
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	38.772.783.300	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		606.628.240	198.193.800
269	V. Lợi thế thương mại	18	177.999.275.867	200.483.165.917
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.489.182.618.531	1.375.498.388.882

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

B01-DN/HH

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		606.582.357.590	405.600.936.794
310	I. Nợ ngắn hạn		295.944.748.952	155.014.276.035
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	162.299.537.256	63.659.303.217
312	2. Phải trả người bán		47.038.046.596	41.246.594.825
313	3. Người mua trả tiền trước		12.002.787.739	8.658.739.404
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	14.478.646.178	14.697.343.686
315	5. Phải trả người lao động		2.519.460.773	2.142.924.906
316	6. Chi phí phải trả	21	48.607.365.856	19.068.315.965
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	22	4.318.137.963	4.185.671.799
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	4.680.766.589	1.355.382.233
330	II. Nợ dài hạn		310.637.608.638	250.586.660.759
334	1. Vay và nợ dài hạn	24	231.217.568.718	182.883.852.409
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	63.838.307.666	65.382.352.878
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	25	15.581.732.254	2.320.455.472
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		651.512.724.674	718.460.227.009
410	I. Vốn chủ sở hữu		651.512.724.674	718.460.227.009
411	1. Vốn cổ phần đã góp	26.1	605.000.000.000	605.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	99.455.000.000	99.455.000.000
413	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	26.1	169.156.178	(992.632.326)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	134.798.422	32.798.422
418	5. Quỹ dự phòng tài chính	26.1	134.798.422	32.798.422
420	6. (Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	(53.381.028.348)	14.932.262.491
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	27	231.087.536.267	251.437.225.079
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.489.182.618.531	1.375.498.388.882

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	259.406	500.672
- Euro (EUR)	201	200

Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 2 năm 2012



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

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

B02-DN/HN

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

Code	Chỉ tiêu	TM	Quý		Lũy kế năm	
			Quý 4.2011	Quý 4.2010	Năm 2011	Năm 2010
1	1. Doanh thu BH và cung cấp dv	28.1	41,265,789,582	38,716,271,349	175,427,182,286	234,225,985,463
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(13,099,301)	(20,548,112)	(62,779,301)	(213,258,672)
10	3. Doanh thu thuần về BH và DV		41,252,690,281	38,695,723,237	175,364,402,985	234,012,726,791
11	4. Giá vốn hàng bán	29	(33,537,894,576)	(47,279,730,751)	(113,572,686,455)	(114,786,670,369)
20	5. Lợi nhuận gộp về BH và CCDV		7,714,795,705	(8,584,007,515)	61,791,716,530	119,226,056,422
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	661,053,095	2,575,979,883	3,557,864,560	9,524,578,411
22	7. Chi phí tài chính	30	(8,726,721,737)	(1,936,268,258)	(28,309,701,080)	(17,539,617,047)
23	- Trong đó : Chi phí lãi vay		(4,455,992,319)	(1,219,024,502)	(10,103,484,175)	(6,564,091,049)
24	8. Chi phí bán hàng		(12,539,941,159)	(7,088,066,245)	(36,847,992,656)	(18,440,142,489)
25	9. Chi phí quản lý kinh doanh		(25,125,175,117)	(79,971,499,974)	(75,207,659,586)	(63,202,870,815)
30	10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD		(38,015,989,213)	(28,333,333,998)	(75,015,772,232)	29,568,004,482
31	11. Thu nhập khác	31	193,082,186	291,945,617	1,189,009,941	716,682,645
32	12. Chi phí khác		(3,589,676,000)	(29,020,744)	(3,070,057,878)	(210,150,392)
40	13. Lợi nhuận khác		(3,396,593,814)	262,924,873	(1,881,047,937)	506,532,253
45	14. Phần lỗ từ công ty LD, liên kết		-	(81,846,288)	-	(111,320,962)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(41,412,583,027)	(28,152,255,413)	(76,896,820,168)	29,963,215,773
51	16. Chi phí thuế thu nhập DN		(1,511,515,423)	4,121,105,304	(1,963,754,874)	(15,473,073,867)
52	Thuế thu nhập hoãn lại		386,011,303	59,256,221	1,544,045,212	954,790,387
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(42,538,087,147)	(23,971,893,888)	(77,316,529,830)	15,444,932,293
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số		(6,617,842,056)	(1,262,599,104)	(7,009,852,746)	8,844,028,513
62	Lợi nhuận sau thuế của công đồng công ty mẹ		(35,920,245,091)	(22,709,294,784)	(70,306,677,084)	6,600,903,780

Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 2 năm 2012



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc

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

B03-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế		(76.896.820.168)	29.963.215.773
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	12,13, 18	46.790.804.892	18.132.708.262
05	và phân bổ lợi thế thương mại		12.054.825.325	22.793.214.016
06	Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư	30	12.005.284.340	6.564.091.049
	Chi phí lãi vay			
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(6.045.905.611)	75.338.720.711
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(7.518.396.300)	58.691.996.869
10	Tăng hàng tồn kho		(5.531.648.420)	(16.664.743.321)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		29.434.457.721	(196.402.119.439)
12	Tăng chi phí trả trước		(28.746.905.547)	(7.170.543.757)
13	Tiền lãi vay đã trả		(43.843.310.443)	(30.674.883.473)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(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		(66.947.595.182)	(121.924.598.865)
	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		(97.653.418.221)	(62.709.824.576)
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		21.808.307.731	19.119.050.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.362.323.184	1.528.967.811
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(80.387.358.096)	(135.371.114.697)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	26.1	-	199.455.000.000
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		930.564.071	26.019.435.929
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		271.106.932.385	288.955.871.984
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(124.132.982.037)	(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		136.797.732.659	252.687.675.944

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

B03-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm trước	Năm nay
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(10.537.220.618)	(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	14.253.699.215	24.790.919.833

Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 2 năm 2012



Vũ Ngọc Tú
Phó tổng Giám đốc

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.

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 Ngõ 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 Cỏ, 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 Kỹ 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 Kỹ 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 Kỹ 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 Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác 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 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 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.

2.4 Đồng tiền kế toán

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

2.5 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.

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

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.

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.

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 kiểm kê định kỳ 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

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.

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)

3.4 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 chỉ 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.

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

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)

3.8 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 trong năm)

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.

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)

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong 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.

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 (VND/USD) 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.

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)

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:

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 36.

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 trữ 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 vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán

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

Tiền lãi

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

3.17 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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 trong 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.

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

B09a-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

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31 tháng 12 năm 2011	Đơn vị tính: VND 31 tháng 12 năm 2010
Tiền mặt	545.158.539	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

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31 tháng 12 năm 2011	Đơn vị tính: VND 31 tháng 12 năm 2010
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
TỔNG CỘNG	12.652.473.888	40.533.703.099

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31 tháng 12 năm 2011	Đơn vị tính: VND 31 tháng 12 năm 2011
Phải thu bà Bùi Lê Mai (*)	36.000.000.000	20.000.000.000
Phải thu khác	1.895.357.909	1.543.294.047
TỔNG CỘNG	37.895.357.909	21.543.294.047

9. HÀNG TỒN KHO

	31 tháng 12 năm 2011	Đơn vị tính: VND 31 tháng 12 năm 2010
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	5.251.618.309	273.803.850
Công cụ, dụng cụ	6.538.783.512	3.873.294.801
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	36.751.116.945	36.614.284.300
Hàng hóa	518.431.930	2.766.919.325
TỔNG CỘNG	49.059.950.696	43.528.302.276

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

B09a-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

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31 tháng 12 năm 2011	Đơn vị tính: VNĐ 31 tháng 12 năm 2010
Ứng trước tiền đầu tư mua cổ phần/phần vốn góp	76.006.410.100	75.006.410.100
Trong đó:		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp)	48.030.000.000	48.030.000.000
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

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31 tháng 12 năm 2011	Đơn vị tính: VNĐ 31 tháng 12 năm 2010
Phải thu bà Bùi Lê Mai	-	18.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	18.000.000.000

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

12. 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	1.900.279.850	-	131.280.850.819
Mua trong năm	-	8.808.041.154	2.354.442.331	457.062.643	3.509.254.480	15.128.800.608
Đầu tư XDCB hoàn thành	174.173.623.171	4.856.760.130	-	-	584.995.320	179.615.378.621
Thanh lý, nhượng bán	(324.130.254)	-	(1.663.880.666)	(150.539.961)	-	(2.138.550.881)
Số cuối năm	271.066.214.763	30.699.232.392	15.819.979.880	2.206.802.332	4.094.249.800	323.886.479.167
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	10.878.376.360	2.368.787.431	2.186.011.268	583.934.064	398.641.779	16.427.017.540
Thanh lý, nhượng bán	(69.395.090)	-	(450.600.185)	(20.578.610)	-	(551.860.522)
Số cuối năm	30.559.669.992	12.660.326.825	9.918.918.529	1.390.921.279	398.641.779	54.928.478.406
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	240.506.544.769	18.038.905.566	5.901.061.351	815.881.053	3.695.608.021	268.958.000.760

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 Emerald 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.

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 VỎ HÌNH

	Đơn vị tính: VND			
	Quyền sử dụng đất và mặt biển (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vỏ hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	301.589.683.022	1.290.848.617	181.881.587	303.062.413.226
Tăng trong năm	-	518.108.550	238.721.750	756.830.300
Giảm trong năm	-	(65.452.500)	(405.162.450)	(470.614.950)
Số cuối năm	301.589.683.022	1.473.442.567	285.502.987	303.348.628.576
Giá trị hao mòn:				
Số đầu năm	8.378.683.208	1.006.398.664	33.541.696	9.418.623.568
Khấu hao trong năm	7.724.254.052	88.658.738	66.984.513	7.879.897.303
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số cuối năm	16.102.937.260	1.095.057.402	100.526.209	17.298.520.871
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	293.210.999.814	284.449.953	148.339.891	293.643.789.658
Số cuối năm	285.486.745.762	378.385.165	184.976.778	286.050.107.705

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Chi phí xây dựng Dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River (*)	271.764.916.399	215.998.980.020
Chi phí xây dựng Dự án Emeraldal Ninh Bình (**)	88.678.476.001	182.414.034.147
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	1.021.686.585	79.644.000
TỔNG CỘNG	362.502.013.985	399.466.833.167

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 58.103.327.909 đồng Việt Nam với tỷ lệ lãi vay bình quân được vốn hóa là 83%. 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 Emeraldal Ninh Bình Resort.

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
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

16.1 Đầu tư dài hạn khác

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Đảo	15.900.000.000	15.900.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt	14.085.125.000	14.085.125.000
Công ty Cổ phần Emerald Management Group	1.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	30.985.125.000	29.985.125.000

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Công cụ và dụng cụ	20.781.972.565	921.262.997
Chi phí trước hoạt động	14.056.240.744	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	38.772.783.300	10.812.585.449

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đơn vị tính: VND			
	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty TNHH Hai Dung	Lợi thế thương mại từ hợp nhất Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	134.930.134.599	89.691.208.885	217.557.011	224.838.900.495
- Tăng khác	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối năm	134.930.134.599	89.691.208.885	217.557.011	224.838.900.495
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	14.617.431.248	9.716.547.629	21.755.701	24.355.734.578
- Phân bổ trong năm	13.493.013.460	8.959.120.889	21.755.701	22.483.890.050
- Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối năm	28.110.444.708	18.685.668.518	43.511.402	46.839.624.628
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	120.312.703.351	79.974.661.256	195.801.310	200.483.165.917
Số cuối năm	106.819.689.891	71.005.540.368	174.045.609	177.999.275.867

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

9. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Vay ngắn hạn	98.566.837.082	63.659.303.217
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 24)	63.732.700.174	-
TỔNG CỘNG	162.299.537.256	63.659.303.217

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Thuế giá trị gia tăng	1.724.824.450	1.295.618.108
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.843.088.008	12.945.536.376
Thuế thu nhập cá nhân	820.184.753	197.214.574
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	90.548.967	258.974.628
TỔNG CỘNG	14.478.646.178	14.697.343.686

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Lãi vay phải trả	27.840.062.706	1.574.760.900
Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu	4.738.217.752	4.529.070.646
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trích trước	11.202.598.526	10.178.763.861
Chi phí quảng cáo và tiếp thị	1.799.647.379	1.543.592.790
Chi phí phải trả khác	3.026.839.493	1.242.127.768
TỔNG CỘNG	48.607.365.856	19.068.315.965

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

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Phí phục vụ phải trả cho nhân viên	2.932.001.317	3.367.387.170
Vay không lãi suất phải trả cho các cá nhân	-	15.637.410
Bảo hiểm xã hội	72.305.372	59.777.256
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.853.831.274	758.507.373
TỔNG CỘNG	4.318.137.963	4.185.671.799

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	1.355.382.233	1.133.340.623
Trích lập trong năm	5.045.708.288	1.300.911.058
Trong đó:		
- Trích lập từ lợi nhuận sau thuế (bao gồm lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông thiểu số)	1.600.000.000	-
- Trích lập từ phí dịch vụ và các khoản phải trả người lao động	4.229.708.288	1.300.911.058
Sử dụng trong năm	(1.720.323.932)	(1.078.869.448)
Số dư cuối năm	<u>4.680.766.589</u>	<u>1.355.382.233</u>

4. Vay và nợ dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Vay dài hạn ngân hàng	204.781.186.357	182.883.852.409
Vay dài hạn khác	26.436.382.361	-
TỔNG CỘNG	<u>231.217.568.718</u>	<u>182.883.852.409</u>

25. 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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Số đầu năm	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)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	Tổng cộng
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	-	-	-	-	-	6.600.903.780		6.600.903.780
	- 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)		-
Năm nay	- Giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	(82.703.889)		(82.703.889)
	Số cuối năm	605.000.000.000	99.455.000.000	(992.632.326)	32.798.422	32.798.422	14.932.262.491		718.460.227.009
Năm nay	Số đầu năm	605.000.000.000	99.455.000.000	(992.632.326)	32.798.422	32.798.422	14.932.262.491		718.460.227.009
	- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(67.293.290.833)		(67.293.290.833)
	- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	1.161.788.504	-	-	-		1.161.788.504
	- Lập quỹ	-	-	-	102.000.000	102.000.000	(204.000.000)		-
	- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(816.000.000)		(816.000.000)
Năm nay	Số cuối năm	605.000.000.000	99.455.000.000	169.156.178	134.798.422	134.798.422	(53.381.028.346)		651.512.724.674

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	31 tháng 12 năm 2011			31 tháng 12 năm 2010		
	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	-

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

Đơn vị tính: VND

	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

26.4 Cổ phiếu

31 tháng 12 năm 2011 31 tháng 12 năm 2010

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.

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. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: VNĐ

	Công ty TNHH Hai Dung	Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải	Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú	Tổng cộng
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	-	120.277.309.076
Chênh lệch tỷ giá hối doái	(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	(1.000.288.013)	(3.181.152.708)	(13.536.293.681)	(17.717.734.402)
	<u>12.113.238.726</u>	<u>159.010.591.221</u>	<u>59.963.706.319</u>	<u>231.087.536.267</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Phân lợi nhuận/(lỗ) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	(1.179.103.388)	3.317.397.713	(12.161.533.322)	(10.023.238.998)
	<u>(1.179.103.388)</u>	<u>3.317.397.713</u>	<u>(12.161.533.322)</u>	<u>(10.023.238.998)</u>

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VNĐ

	Quý 4.2011	Quý 4.2010
Tổng doanh thu	41.265.789.582	38.716.271.349
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa		
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất	41.252.690.181	38.695.723.237
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Các khoản giảm trừ doanh thu	(13.099.301)	(20.548.112)
<i>Thuế tiêu thụ đặc biệt</i>	<i>(13.099.301)</i>	<i>(20.548.112)</i>
Doanh thu thuần	41.252.690.281	38.695.723.237
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ và cung cấp dịch vụ	41.252.690.281	38.695.723.237

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

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Quý 4.2011	Quý 4.2010
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	661.053.095	2.575.979.883
TỔNG CỘNG	661.053.095	2.575.979.883

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Quý 4.2011	Quý 4.2010
Giá vốn của hàng hóa đã bán	33.537.894.576	47.279.730.751
TỔNG CỘNG	33.537.894.576	47.279.730.751

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Quý 4.2011	Quý 4.2010
Chi phí lãi vay	4.455.992.319	1.219.024.502
Chi phí tài chính khác	4.270.729.418	717.243.756
TỔNG CỘNG	8.726.721.737	1.936.268.258

33. 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%.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.963.754.874	15.473.073.867
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.544.045.212)	(954.790.387)
TỔNG CỘNG	419.709.662	14.518.283.480

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

33.2 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.

33.3 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: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	31 tháng 12 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010	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	63.838.307.666	65.382.352.878	1.544.045.212	1.982.938.709
	63.838.307.666	65.382.352.878		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			1.544.045.212	954.790.387



Ngô Thị Thanh Hải
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 2 năm 2012



Vũ Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc