

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 54

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom, là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 39 được cấp ngày 12 tháng 4 năm 2012, Công ty đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, với lần gần nhất là lần thứ 43 được cấp ngày 5 tháng 2 năm 2013.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó chủ tịch
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên
Bà Mai Hương Nội	Thành viên

Bổ nhiệm ngày 10 tháng 8 năm 2012

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2012
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2012
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2012
Bà Hoàng Thúy Mai	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Vân Trinh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2012

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Lê Thị Thu Thủy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 6 năm 2012
Bà Mai Hương Nội	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 14 tháng 6 năm 2012
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 6 năm 2012
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012
		Tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2012
Bà Hoàng Bạch Dương	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2012
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012
		Từ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2012
Ông Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012
		Từ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2012
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 10 năm 2012

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 18 tháng 6 năm 2012 là Bà Mai Hương Nội, từ ngày 19 tháng 6 năm 2012 đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Thu Thủy.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

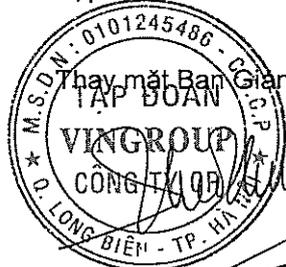
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Các báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin tổng thể đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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.



Thay mặt Ban Giám đốc: 
Lê Thị Thu Thủy
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60729565/15503188

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom, được trình bày từ trang 5 đến trang 54 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo ("các báo cáo tài chính riêng").

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

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 riêng 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 riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP có các công ty con trong năm 2012 và Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 theo các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán của chúng tôi đề ngày 1 tháng 3 năm 2013 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đó.



Ernst & Young Vietnam Ltd.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Bùi Anh Tuấn

Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1067/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2013

Trịnh Xuân Hòa

Trịnh Xuân Hòa
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0754/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.383.483.010.219	2.879.194.192.885
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	59.494.537.371	101.968.452.978
111	1. Tiền		36.694.537.371	6.468.452.978
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.800.000.000	95.500.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	14.1	631.140.871.938	968.691.250.703
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		650.711.216.216	989.792.385.710
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(19.570.344.278)	(21.101.135.007)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		342.169.192.904	1.643.181.077.588
131	1. Phải thu khách hàng	5	145.307.241.767	247.949.219.946
132	2. Trả trước cho người bán		41.381.412.847	119.217.112.815
135	3. Các khoản phải thu khác	6	164.242.525.712	1.278.394.376.096
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.761.987.422)	(2.379.631.269)
140	IV. Hàng tồn kho	7	72.096.372.486	86.051.093.841
141	1. Hàng tồn kho		81.034.906.833	99.350.911.285
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.938.534.347)	(13.299.817.444)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.278.582.035.520	79.302.317.775
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		17.341.169.418	40.430.786.741
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.571.682.083	28.642.329.209
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	8	1.250.669.184.019	10.229.201.825

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		32.913.163.596.417	12.800.514.966.727
220	I. Tài sản cố định		1.731.647.844.603	2.374.680.132.735
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	41.831.793.288	45.033.164.861
222	Nguyên giá		70.809.760.031	66.787.912.322
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(28.977.966.743)	(21.754.747.461)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	6.660.040.970	2.702.025.322
228	Nguyên giá		12.848.490.772	6.342.062.842
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.188.449.802)	(3.640.037.520)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.683.156.010.345	2.326.944.942.552
240	II. Bất động sản đầu tư	13	2.450.922.201.641	3.281.178.626.680
241	1. Nguyên giá		2.520.886.505.462	3.485.517.188.542
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(69.964.303.821)	(204.338.561.862)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14.2	28.471.147.648.935	7.090.985.379.159
251	1. Đầu tư vào các công ty con		26.571.086.522.797	5.906.479.270.797
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh		1.513.592.218.182	875.410.400.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		386.468.907.956	309.095.708.362
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		259.445.901.238	53.670.828.153
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	259.443.261.238	52.829.235.525
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	-	824.327.628
268	3. Tài sản dài hạn khác		2.640.000	17.265.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		35.296.646.606.636	15.679.709.159.612

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

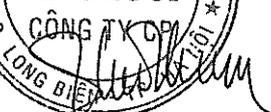
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		11.377.110.888.574	8.695.661.710.963
310	I. Nợ ngắn hạn		2.896.986.634.682	4.621.949.047.328
311	1. Vay ngắn hạn	16	2.141.023.339.387	3.722.109.124.311
312	2. Phải trả người bán		53.518.876.826	53.757.586.732
313	3. Người mua trả tiền trước		25.178.578.289	15.546.005.745
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		29.202.276.050	105.775.678.850
315	5. Phải trả người lao động		13.030.666.730	17.392.600.429
316	6. Chi phí phải trả	18	492.851.135.450	483.240.027.952
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	142.181.761.950	224.128.023.309
330	II. Nợ dài hạn		8.480.124.253.892	4.073.712.663.635
333	1. Phải trả dài hạn khác	20	173.457.587.225	159.251.575.399
334	2. Vay dài hạn	21	8.306.666.666.667	3.914.461.088.236
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		23.919.535.718.062	6.984.047.448.649
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	23.919.535.718.062	6.984.047.448.649
411	1. Vốn cổ phần	22.1	7.004.620.550.000	3.911.498.930.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22.1	16.297.975.125.727	2.377.050.527.544
414	3. Cổ phiếu quỹ	22.1	-	-
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	22.1	11.000.000.000	6.000.000.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	605.940.042.335	689.497.991.105
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		35.296.646.606.636	15.679.709.159.612

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	238.505	37.450
Ngoại tệ các loại (euro)	100	100


Bùi Thị Hà
Người lập


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Lê Thị Thu Thủy
Tổng Giám đốc



Ngày 1 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.429.655.465.475	1.318.533.588.811
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.429.655.465.475	1.318.533.588.811
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	24	(474.447.023.309)	(512.415.060.267)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.955.208.442.166	806.118.528.544
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	839.806.016.240	1.390.369.523.266
22	7. Chi phí tài chính	25	(687.545.337.674)	(940.873.536.218)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(582.477.523.576)	(849.246.902.711)
24	8. Chi phí bán hàng		(84.163.798.603)	(61.187.763.320)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(272.689.320.496)	(292.938.382.569)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.750.616.001.633	901.488.369.703
31	11. Thu nhập khác	26	19.011.011.530	71.401.637.318
32	12. Chi phí khác	26	(3.988.920.620)	(64.596.138.475)
40	13. Lợi nhuận khác	26	15.022.090.910	6.805.498.843

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.765.638.092.543	908.293.868.546
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(332.584.213.685)	(224.288.217.009)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(824.327.628)	(14.346.314.444)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.432.229.551.230	669.659.337.093

Bùi Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Lê Thị Thu Thủy
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.765.638.092.543	908.293.868.546
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	9,10,13	100.312.333.500	107.237.360.471
03	Dự phòng		490.282.328	25.756.706.509
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	23.2, 25	(5.811.797.668)	23.285.502.642
05	(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		6.907.018	7.361.430.024
06	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	23.2	(68.181.818.182)	(897.815.892.348)
07	Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	23.2	(742.193.557.796)	(480.617.548.710)
08	Chi phí lãi vay	25	582.477.523.576	849.246.902.711
09	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.632.737.965.319	542.748.329.845
10	Giảm các khoản phải thu		235.571.328.468	2.045.837.480.199
11	Giảm hàng tồn kho		98.236.950.222	113.306.545.306
12	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		81.575.558.757	(455.777.487.081)
13	Giảm chi phí trả trước		13.375.707.155	11.414.150.652
14	Chi phí lãi vay đã trả		(1.125.021.580.576)	(952.306.642.945)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(377.525.835.679)	(743.332.038.304)
16	Tiền thu/(chi) khác từ hoạt động kinh doanh		11.174.642.806	(11.696.826.241)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		570.124.736.472	550.193.511.431
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.200.084.631.274)	(600.927.198.210)
22	Tiền thu do nhượng bán tài sản cố định và thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác		2.359.653.615	44.792.314.476
23	Tiền cho vay các bên có liên quan và cho vay khác		(4.746.278.116.730)	(2.598.439.654.054)
24	Tiền thu từ cho vay các bên có liên quan và cho vay khác		4.414.024.196.611	3.165.679.287.487
25	Tiền chi để góp vốn vào công ty khác		(1.227.794.601.500)	(316.359.158.903)
26	Tiền chi để góp vốn vào công ty con		(2.133.080.881.505)	(2.574.987.445.946)
27	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		-	1.216.512.000.000
28	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty khác		1.761.000.000.000	1.052.760.278.073
29	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		682.589.365.229	741.736.064.335
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động đầu tư		(2.447.265.015.554)	130.766.487.258

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		9.074.042.711.220	1.948.532.999.833
33	Trả nợ vay		(7.239.376.347.745)	(951.278.246.248)
34	Cổ tức đã trả cho cổ đông		-	(2.228.753.560.365)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.834.666.363.475	(1.231.498.806.780)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(42.473.915.607)	(550.538.808.091)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		101.968.452.978	652.507.261.069
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	59.494.537.371	101.968.452.978


Bùi Thị Hà
Người lập


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Lê Thị Thu Thủy
Tổng Giám đốc



Ngày 1 tháng 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom, là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 39 được cấp ngày 12 tháng 4 năm 2012, Công ty đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, với lần gần nhất là lần thứ 43 được cấp ngày 5 tháng 2 năm 2013.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có 22 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	97,34	97,34	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	90,00	88,91	Số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	98,36	98,36	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	79,00	79,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	97,90	88,47	Số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản ➤ Cung cấp dịch vụ bệnh viện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	70,00	70,00	Số 69B, phố Thụy Khê, quận Tây Hồ, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng	73,51	58,08	Số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
9	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	59,00	58,73	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	83,64	83,64	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
11	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	100,00	100,00	Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
12	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Hội An	100,00	100,00	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
13	Công ty TNHH một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm	100,00	100,00	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	➤ Kinh doanh dịch vụ chăm sóc sắc đẹp
14	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	70,00	70,00	58 Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
15	Công ty TNHH Future Property Invest	100,00	100,00	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
16	Công ty TNHH Vincom Retail	100,00	96,32	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bãi Dài	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
18	Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Cam Ranh	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
19	Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Hòn Tre	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
20	Công ty TNHH một thành viên Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	100,00	100,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Thương mại và Đầu tư Tương Lai	100,00	100,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	100,00	88,53	Số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	➤ Dịch vụ bệnh viện, y tế và khám chữa bệnh

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 *Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng*

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.2.1. Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Công ty đã hoàn thành và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 1 tháng 3 năm 2013.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 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).

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

3.1.1 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý cá khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm có các ảnh hưởng chính đến các báo cáo tài chính riêng vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là không đáng kể.

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 chuyển đổi thành tiền.

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của nguyên vật liệu xây dựng được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

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, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

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 hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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 bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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	47 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	4 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Quyền sử dụng đất	46 - 48 năm
Nhà cửa	45 - 47 năm
Máy móc và thiết bị	9 - 10 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.10 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.12 Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

3.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong năm tài chính trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.1.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. 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 riêng.

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 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 sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng tài chính từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty 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.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 riêng.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và 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 Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này 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
- ▶ Công ty 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2011 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 ("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, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

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, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, trái phiếu và vay chuyển đổi, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

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 báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.22 Vay và trái phiếu chuyển đổi

Các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng. Các khoản vay và trái phiếu chuyển đổi mà không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi được phân loại là nợ phải trả tài chính.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu không chuyển đổi tương tự. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ cho đến khi được hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán. Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Các chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi sau khi trừ thuế cũng được giảm trừ vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ phân chia tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Trong năm 2012, Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 300.000.000 đô la Mỹ với thời hạn 5 năm. Ban Giám đốc đã đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi) và đã ghi nhận toàn bộ các khoản trái phiếu này là nợ phải trả tài chính.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	78.459.042	378.153.824
Tiền gửi ngân hàng	36.616.078.329	6.090.299.154
Các khoản tương đương tiền	22.800.000.000	95.500.000.000
	59.494.537.371	101.968.452.978

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất 2%/năm và có thời hạn 1 tuần.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	108.676.345.269	188.479.316.473
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan khác	36.630.896.498	59.469.903.473
	145.307.241.767	247.949.219.946
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khách hàng	144.772.058.976	246.602.132.285
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	535.182.791	1.347.087.661
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.459.973.291)	(1.139.128.009)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	1.161.000.000.000
Lãi phải thu từ cho vay và tiền gửi	82.346.194.815	55.518.560.805
Cổ tức phải thu	-	42.539.682.540
Các khoản phải thu khác	81.896.330.897	19.336.132.751
	164.242.525.712	1.278.394.376.096
<i>Trong đó:</i>		
Các khoản phải thu khác	48.683.001.591	1.197.858.940.878
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	115.559.524.121	80.535.435.218
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.302.014.131)	(1.240.503.260)

7. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nguyên liệu khác	78.884.441	143.351.261
Công cụ dụng cụ	171.948.116	171.948.116
Căn hộ mua để bán	30.980.680.030	49.373.757.232
Quyền sử dụng đất mua để bán	38.949.799.600	38.808.260.000
Căn hộ xây để bán	10.853.594.646	10.853.594.676
	81.034.906.833	99.350.911.285
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.938.534.347)	(13.299.817.444)
	72.096.372.486	86.051.093.841

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng nhân viên	901.184.019	929.201.825
Khoản đặt cọc ngắn hạn	1.249.768.000.000	9.300.000.000
	1.250.669.184.019	10.229.201.825

Các khoản đặt cọc ngắn hạn chủ yếu bao gồm khoản tiền 60.000.000 đô la Mỹ được đặt và phong tỏa tại tài khoản mở tại Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Khoản đặt cọc này là một phần của thỏa thuận ký giữa Công ty và Credit Suisse AG vào ngày 5 tháng 7 năm 2012 liên quan tới việc phát hành trái phiếu chuyển đổi giá trị 115 triệu đô la Mỹ với lãi suất 5%/năm, đáo hạn vào năm 2017. Khoản đặt cọc này được sử dụng như một khoản đảm bảo cho Credit Suisse liên quan đến các hợp đồng hoán đổi cổ phiếu mà Credit Suisse đã ký kết với một số trái chủ của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi nêu trên. Khoản đặt cọc này không được hưởng lãi suất và sẽ đáo hạn vào ngày 5 tháng 8 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	5.993.891.406	17.589.560.420	14.742.644.071	28.461.816.425	66.787.912.322
Mua mới	-	1.982.553.960	8.542.665.230	3.370.534.330	13.895.753.520
Giảm do góp vốn vào công ty con	(5.993.891.406)	(2.472.006.137)	-	(334.626.450)	(8.800.523.993)
Thanh lý	-	-	(1.073.381.818)	-	(1.073.381.818)
Số dư cuối năm	-	17.100.108.243	22.211.927.483	31.497.724.305	70.809.760.031
Giá trị hao mòn:					
Số dư đầu năm	106.081.156	3.187.280.490	7.540.900.972	10.920.484.843	21.754.747.461
Tăng trong năm	106.275.282	2.662.697.862	2.258.692.561	4.060.084.655	9.087.750.360
Giảm do góp vốn vào công ty con	(212.356.438)	(480.868.301)	-	(173.164.774)	(866.389.513)
Giảm do thanh lý	-	-	(998.141.565)	-	(998.141.565)
Số dư cuối năm	-	5.369.110.051	8.801.451.968	14.807.404.724	28.977.966.743
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	5.887.810.250	14.402.279.930	7.201.743.099	17.541.331.582	45.033.164.861
Số dư cuối năm	-	11.730.998.192	13.410.475.515	16.690.319.581	41.831.793.288

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện nguyên giá phần mềm quản lý và khấu hao lũy kế tương ứng.

Đơn vị tính: VNĐ

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	6.342.062.842
Mua mới	6.506.427.930
Số dư cuối năm	12.848.490.772
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu năm	3.640.037.520
Tăng trong năm	2.548.412.282
Số dư cuối năm	6.188.449.802
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	2.702.025.322
Số dư cuối năm	6.660.040.970

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu khách sạn tại Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh	1.680.642.158.293	2.324.431.090.499
Chi phí khác	2.513.852.052	2.513.852.053
	<u>1.683.156.010.345</u>	<u>2.326.944.942.552</u>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu là chi phí cho cấu phần khách sạn của Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh, là cụm công trình trung tâm thương mại, khách sạn và bãi đỗ xe ngầm tọa lạc tại khu "tử giác Eden" bao bọc bởi 4 đường Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Huệ và Lê Lợi. Cấu phần trung tâm thương mại của Dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng từ tháng 10 năm 2012 (xem Thuyết minh số 13).

12. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 415.101.686.159 đồng Việt Nam. Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 15,35%/năm áp dụng cho phần chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của các dự án này. Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm của Công ty.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	1.119.549.369.506	2.061.895.849.295	304.071.969.741	3.485.517.188.542
Tăng trong năm	1.093.974.684.068	1.243.939.209.479	43.084.410.828	2.380.998.304.375
Thanh lý trong năm	(29.649.227.696)	(92.432.499.113)	(38.628.828.923)	(160.710.555.732)
Giảm do góp vốn vào công ty con	<u>(1.079.911.577.163)</u>	<u>(1.888.443.870.682)</u>	<u>(216.562.983.878)</u>	<u>(3.184.918.431.723)</u>
Số dư cuối năm	<u>1.103.963.248.715</u>	<u>1.324.958.688.979</u>	<u>91.964.567.768</u>	<u>2.520.886.505.462</u>
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	36.742.069.585	78.458.407.600	89.138.084.677	204.338.561.862
Tăng trong năm	23.180.491.872	39.704.015.515	25.791.663.471	88.676.170.858
Thanh lý trong năm	(3.024.121.443)	(13.147.580.269)	(25.989.079.326)	(42.160.781.038)
Giảm do góp vốn vào công ty con	<u>(49.042.760.604)</u>	<u>(84.467.998.383)</u>	<u>(47.378.888.874)</u>	<u>(180.889.647.861)</u>
Số dư cuối năm	<u>7.855.679.410</u>	<u>20.546.844.463</u>	<u>41.561.779.948</u>	<u>69.964.303.821</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>1.082.807.299.921</u>	<u>1.983.437.441.695</u>	<u>214.933.885.064</u>	<u>3.281.178.626.680</u>
Số dư cuối năm	<u>1.096.107.569.305</u>	<u>1.304.411.844.516</u>	<u>50.402.787.820</u>	<u>2.450.922.201.641</u>

Trong tháng 3 năm 2012, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng khu văn phòng, một phần khu trung tâm thương mại và một phần diện tích tầng hầm của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp B.

Bất động sản đầu tư tăng trong năm bao gồm chi phí xây dựng của cấu phần trung tâm thương mại của tòa nhà Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh. Cấu phần này được hoàn thành và đưa vào sử dụng từ ngày 10 tháng 10 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A và B tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cấu phần trung tâm thương mại tòa nhà Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh tại số 117 Đồng Khởi và 116 Nguyễn Huệ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản đầu tư này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 21).

Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập như sau:

- ▶ Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A và B (khu trung tâm thương mại): 1.518 tỷ đồng Việt Nam (73.000.000 đô la Mỹ);
- ▶ Tòa nhà Vincom Center A Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm khu trung tâm thương mại): 6.573 tỷ đồng Việt Nam (316.000.000 đô la Mỹ).

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

14.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	394.369.791.330	545.900.000.000
Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn	-	200.000.000.000
Các khoản cho vay khác (i)	54.000.000.000	88.557.330.701
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 14.2.3)	165.602.887.886	119.140.943.009
Các khoản tiền gửi ngắn hạn (ii)	4.369.425.000	3.825.000.000
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu (iii)	32.369.112.000	32.369.112.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	650.711.216.216	989.792.385.710
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (iv)	(19.570.344.278)	(21.101.135.007)
	631.140.871.938	968.691.250.703

- (i) Đây là khoản cho vay một tổ chức với lãi suất 18%/năm, có thời hạn 12 tháng và không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại một tổ chức tín dụng với kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất 12%/năm.
- (iii) Đây là khoản đầu tư mua cổ phiếu niêm yết của Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí ("DPM").
- (iv) Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn được trích lập theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty con	14.2.1	26.571.086.522.797	5.906.479.270.797
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2.2	1.513.592.218.182	875.410.400.000
Đầu tư dài hạn khác	14.2.3	386.468.907.956	309.095.708.362
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		28.471.147.648.935	7.090.985.379.159
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
		28.471.147.648.935	7.090.985.379.159

14.2.1 Đầu tư vào các công ty con

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
<i>Tên đơn vị</i>		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (ii)		1.032.737.222.275	550.400.346.275
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng		171.042.355.904	171.042.355.904
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (ii)		3.833.900.000.000	3.460.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (ii)		1.759.296.000.000	467.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội		1.222.636.568.618	1.222.636.568.618
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây		35.000.000.000	35.000.000.000
Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl (i)		15.506.874.376.000	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ Thương Mại và Đầu Tư Tương Lai		6.000.000.000	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại		3.000.000.000.000	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Vincom - Retail		3.600.000.000	-
		26.571.086.522.797	5.906.479.270.797

Thuyết minh số 1 trình bày chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

14.2.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

(i) Vào ngày 14 và ngày 15 tháng 11 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của hai công ty, Công ty Cổ phần Vincom (tên trước đây của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) và Công ty Cổ phần Vinpearl, đã thông qua nghị quyết sáp nhập hai công ty này. Vào ngày 19 tháng 12 năm 2011, hai công ty đã ký kết hợp đồng sáp nhập theo đó Công ty Cổ phần Vincom sẽ phát hành thêm cổ phần phổ thông để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl theo tỷ lệ 1 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl bằng 0,77 cổ phần của Công ty Cổ phần Vincom. Sau khi sáp nhập, Công ty Cổ phần Vinpearl sẽ được chuyển đổi thành một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Theo hợp đồng sáp nhập, việc sáp nhập đã hoàn thành vào ngày 17 tháng 1 năm 2012, sau khi Công ty Cổ phần Vinpearl được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh để chuyển đổi thành một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, có tên gọi là Công ty TNHH một thành viên Vinpearl, do Công ty Cổ phần Vincom làm chủ sở hữu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty cũng gián tiếp nắm quyền kiểm soát, thông qua Công ty TNHH một thành viên Vinpearl, các công ty con sau:

- ▶ Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một;
- ▶ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Đà Nẵng;
- ▶ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl Hội An;
- ▶ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm;
- ▶ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View;
- ▶ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Future Property Invest;
- ▶ Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long;
- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bãi Dài;
- ▶ Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Cam Ranh;
- ▶ Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Hòn Tre.

Thuyết minh số 1 trình bày chi tiết về thông tin của các công ty con trên.

(ii) Trong năm 2012, Công ty cũng đã thực hiện các giao dịch góp thêm vốn và mua thêm cổ phần trong các công ty con, cụ thể như sau:

- ▶ Mua thêm 22,93% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV;
- ▶ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia theo như cam kết góp vốn với giá trị 373.500.000.00 đồng Việt Nam;
- ▶ Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") với giá trị 427.000.000.000 đồng Việt Nam do công ty con tặng vốn điều lệ;
- ▶ Mua thêm 18% cổ phần trong Công ty Sài Đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

14.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
<i>Tên đơn vị</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh (i)	68.910.400.000	68.910.400.000
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (ii)	518.181.818.182	780.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An (iii)	900.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	17.500.000.000	17.500.000.000
	1.513.592.218.182	875.410.400.000

Thông tin chi tiết về các Công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty liên kết này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh (i)	46,31	Số 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Kinh doanh dịch vụ lữ hành và đại lý du lịch
2	Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	30,00	Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▶ Sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	35,00	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	49,00	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	40,00	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, xã Đình Dù, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm, trực tiếp và gián tiếp qua Công ty TNHH một thành viên Vinpearl, 46,31% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm, trực tiếp và gián tiếp qua Công ty TNHH một thành viên Vinpearl, 49% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

14.2.2 Đầu tư vào các Công ty liên kết (tiếp theo)

(iii) Trong tháng 12 năm 2012, Công ty mua 40% quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An ("Công ty Đại An"), và qua đó Công ty Đại An trở thành công ty liên kết của Công ty.

14.2.3 Đầu tư dài hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các cổ phiếu chưa niêm yết (i)	129.186.168.975	62.141.567.475
Tạm ứng đầu tư cho dự án Nguyễn Văn Huyền	-	54.000.000.000
Tạm ứng đầu tư cho dự án Hoàng Cầu (ii)	8.699.910.908	8.699.910.908
Các khoản cho vay khác (iii)	414.185.715.959	303.395.172.988
Các khoản cho vay khác đến hạn phải thu (Thuyết minh số 14.1)	<u>(165.602.887.886)</u>	<u>(119.140.943.009)</u>
	<u>386.468.907.956</u>	<u>309.095.708.362</u>

(i) Bao gồm các khoản đầu tư vào các cổ phiếu chưa niêm yết sau:

- ▶ Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên, tỷ lệ sở hữu 3,87%;
- ▶ Công ty Cổ phần Xavinco, tỷ lệ sở hữu 1%;
- ▶ Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics, tỷ lệ sở hữu 1%;
- ▶ Công ty Cổ phần Điện tử Viettronics Đồng Đa, tỷ lệ sở hữu 19,95%; và
- ▶ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, tỷ lệ sở hữu 0,15%.

(ii) Bao gồm khoản đầu tư vào dự án bất động sản tiềm năng khác tại khu Hoàng Cầu. Các khoản đầu tư này được trình bày như khoản đầu tư dài hạn vì Công ty dự kiến sẽ được chuyển thành cổ phiếu của doanh nghiệp sẽ được thành lập để phát triển các dự án này trong tương lai hoặc sẽ được trả lại cho Công ty nếu như dự án không được thực hiện.

(iii) Bao gồm khoản cho Công ty Điện tử Hà Nội, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thái Kiều, Công ty Cổ phần Mai Sơn, và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kết nối Toàn Cầu vay. Các khoản cho vay này có lãi suất từ 11,5%/năm đến 25%/năm và có thể điều chỉnh dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo hoặc được đảm bảo bởi cổ phần được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của các công ty này.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phát hành trái phiếu	251.569.389.842	29.231.963.949
Chi phí thuê đất trả trước	3.150.879.535	5.802.146.471
Chi phí hoa hồng cho các hợp đồng thuê hoạt động	805.175.671	14.717.014.796
Công cụ, dụng cụ	3.087.431.828	2.011.534.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	830.384.362	1.066.576.309
	<u>259.443.261.238</u>	<u>52.829.235.525</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

16. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khoản vay chuyển đổi (i)	-	833.120.000.000
Các khoản vay ngắn hạn khác (ii)	7.690.006.054	669.100.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 21)	133.333.333.333	219.889.124.311
	<u>2.141.023.339.387</u>	<u>3.722.109.124.311</u>

(i) Khoản vay chuyển đổi từ Credit Suisse International giá trị là 40.000.000 đô la Mỹ được hoàn trả trong năm 2012.

(ii) Các khoản vay ngắn hạn bao gồm các khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây, là công ty con. Khoản vay này có lãi suất 14%/năm, thời hạn 6 tháng và không có tài sản đảm bảo (xem Thuyết minh số 29).

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	14.560.791.855	18.962.327.952
Thuế thu nhập cá nhân	3.572.717.674	2.153.387.574
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	11.068.766.521	84.652.717.724
Thuế khác	-	7.245.600
	<u>29.202.276.050</u>	<u>105.775.678.850</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	312.883.527.963	447.381.805.937
Trích trước giá vốn của bất động sản đã chuyển nhượng	18.275.598.362	18.680.657.306
Trích trước chi phí xây dựng	153.904.644.350	5.379.454.923
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1.885.250.019	2.153.730.650
Các khoản chi phí phải trả khác	5.902.114.756	9.644.379.136
	<u>492.851.135.450</u>	<u>483.240.027.952</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả</i>	492.733.664.207	458.257.599.828
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	117.471.243	24.982.428.124

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 20)	28.663.379.411	27.812.011.781
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 20)	24.223.789.952	29.367.398.128
Đặt cọc từ đối tác đầu tư (i)	68.279.000.000	68.279.000.000
Bảo hiểm xã hội phải nộp	2.109.122.295	3.034.309.087
Cổ tức phải trả	211.111.736	71.246.439.635
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18.695.358.556	24.388.864.678
	142.181.761.950	224.128.023.309

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc của bên thứ ba để mua lại các khoản đầu tư của Công ty.

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu nhận trước	40.308.636.369	29.453.827.406
<i>Trong đó: doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 19)</i>	<i>(28.663.379.411)</i>	<i>(27.812.011.781)</i>
	11.645.256.958	1.641.815.625
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	186.036.120.219	186.977.157.902
<i>Trong đó: các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 19)</i>	<i>(24.223.789.952)</i>	<i>(29.367.398.128)</i>
	161.812.330.267	157.609.759.774
	173.457.587.225	159.251.575.399

21. VAY DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
Vay ngân hàng	1.200.000.000.000	1.134.350.212.547
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)</i>	<i>(133.333.333.333)</i>	<i>(219.889.124.311)</i>
	1.066.666.666.667	914.461.088.236
Trái phiếu phát hành	9.240.000.000.000	5.000.000.000.000
<i>Trong đó: trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 16)</i>	<i>(2.000.000.000.000)</i>	<i>(2.000.000.000.000)</i>
	7.240.000.000.000	3.000.000.000.000
TỔNG CỘNG	8.306.666.666.667	3.914.461.088.236

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Vay ngân hàng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có một khoản vay dài hạn có giá trị 1.200.000.000.000 đồng Việt Nam với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("Vietinbank"). Khoản vay này có thời hạn 5 năm, đáo hạn vào ngày 24 tháng 12 năm 2017. Khoản vay này chịu mức lãi suất được xác định hàng tháng, bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng tiền đồng Việt Nam có kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau được niêm yết tại Vietinbank vào ngày xác định lãi suất +5.5%. Mức lãi suất trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 15%/năm.

Khoản vay này được bảo đảm bằng toàn bộ tài sản/quyền tài sản thuộc/phát sinh từ Dự án trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, và bãi đậu xe ngầm Vincom tại địa chỉ 171 Đồng Khởi, 53 Lê Thánh Tôn, 116 Nguyễn Huệ, 6A Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trái phiếu đã phát hành

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có 3 loại trái phiếu sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, không được đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2013. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng bao gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ("Agribank"), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ("Vietcombank"), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam ("Vietinbank") + 4%. Mức lãi suất trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 15,5%/năm. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 16);
- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 11 tháng 5 năm 2010 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định 6 tháng một lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hà Nội + 5,5%. Mức lãi suất trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 17,5%/năm. Theo thỏa thuận với Ngân hàng Vietinbank, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - văn phòng- hầm gửi xe tại tứ giác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Thời hạn này sau đó được gia hạn đến ngày 12 tháng 8 năm 2013 bởi Vietinbank.
- ▶ Trái phiếu chuyển đổi trị giá 300.000.000 đô la Mỹ phát hành trong tháng 4 và tháng 7 năm 2012, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 5%/năm được thanh toán hai lần một năm. Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi này, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh vào ngày 3 tháng 10 hàng năm, bắt đầu từ ngày 3 tháng 10 năm 2012 cho tới ngày 3 tháng 10 năm 2016.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP [tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Đơn vị tính: VNĐ
Năm trước					
Số dư đầu năm	3.726.252.370.000	1.504.156.231.287	1.000.000.000	2.324.838.654.012	7.556.247.255.299
- Tăng trong năm	185.246.560.000	872.894.296.257	-	-	1.058.140.856.257
- Trích quỹ dự phòng khác	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	669.659.337.093	669.659.337.093
- Cổ tức công bố trong năm	-	-	-	(2.300.000.000.000)	(2.300.000.000.000)
Số dư cuối năm	3.911.498.930.000	2.377.050.527.544	6.000.000.000	689.497.991.105	6.984.047.448.649
Năm nay					
Số dư đầu năm	3.911.498.930.000	2.377.050.527.544	6.000.000.000	689.497.991.105	6.984.047.448.649
- Tăng trong năm	1.582.334.120.000	13.920.924.598.183	-	-	15.503.258.718.183
- Trích quỹ dự phòng khác	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.432.229.551.230	1.432.229.551.230
- Cổ tức công bố trong năm	1.510.787.500.000	-	-	(1.510.787.500.000)	-
Số dư cuối năm	7.004.620.550.000	16.297.975.125.727	11.000.000.000	605.940.042.335	23.919.535.718.062

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2012, Công ty đã hoàn tất việc sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl thông qua việc Công ty đã phát hành thêm 158.233.412 cổ phần để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl. Việc hoán đổi làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 1.582.334.120.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 158.233.412 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và làm thặng dư vốn cổ phần tăng thêm 13.920.924.598.183 đồng Việt Nam.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 25 tháng 4 năm 2012, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tổng số tiền là 1.510.787.500.000 đồng Việt Nam từ lợi nhuận của năm tài chính 2011 và của quý 1 năm 2012. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 151.078.750 cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 1.510.787.500.000 đồng Việt Nam (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu). Việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu này được hoàn thành vào ngày 12 tháng 6 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	700.462.055	391.149.893
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	700.462.055	391.149.893
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	700.462.055	391.149.893
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	700.462.055	391.149.893
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	700.462.055	391.149.893
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

22.3 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con và công ty liên kết nắm như sau:

- ▶ Công ty Hoàng Gia, công ty con, nắm 17.929.266 cổ phiếu; trong đó 10.200.000 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam của Công ty Sài Đồng và 7.728.600 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán khác của Công ty Hoàng Gia và Công ty Nam Hà Nội;
- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, công ty con, nắm 11.561.507 cổ phiếu, trong đó 4.648.481 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Thành phố Xanh, công ty liên kết của Công ty, với một đối tác đầu tư;
- ▶ Công ty Vinpearl Hội An, công ty con, nắm 5.504.060 cổ phiếu, toàn bộ số cổ phiếu này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Thành phố Xanh, công ty liên kết, và một đối tác đầu tư; và
- ▶ Công ty Đại An, công ty liên kết, nắm 12.431.898 cổ phiếu.

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.429.655.465.475	1.318.533.588.811
Trong đó:		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ đi kèm</i>	984.564.355.670	837.625.340.270
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.445.091.109.805	480.908.248.541
Các khoản giảm trừ doanh thu		
<i>Chiết khấu thương mại</i>	-	-
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	-	-
Doanh thu thuần	2.429.655.465.475	1.318.533.588.811
Trong đó:		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ đi kèm</i>	984.564.355.670	837.625.340.270
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.445.091.109.805	480.908.248.541

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản trong năm chủ yếu bao gồm doanh thu từ việc chuyển nhượng khối văn phòng, một phần khu trung tâm thương mại và một phần diện tích tầng hầm của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp B và chuyển nhượng một phần diện tích khu trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	272.136.185.983	304.689.577.489
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	7.119.623.329	10.090.840.945
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	7.845.856.983	482.714.052
Thu nhập từ hoạt động đầu tư (i)	470.057.371.813	175.927.971.221
Thu nhập từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư (ii)	68.181.818.182	897.815.892.348
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	7.658.496.000	1.362.527.211
Thu nhập tài chính khác	6.806.663.950	-
	<u>839.806.016.240</u>	<u>1.390.369.523.266</u>

(i) Thu nhập từ hoạt động đầu tư chủ yếu bao gồm khoản cổ tức được chia từ một công ty con với số tiền là 462.656.250.000 đồng Việt Nam.

(ii) Thu nhập từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư bao gồm khoản lãi từ việc bán một phần khoản đầu tư của Công ty trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư	308.487.577.206	306.530.729.802
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	165.959.446.103	205.884.330.465
	<u>474.447.023.309</u>	<u>512.415.060.267</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	582.477.523.576	849.246.902.711
Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện	722.681.660	1.836.821.496
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.034.059.315	23.768.216.694
Dự phòng giảm giá chứng khoán	478.656.000	8.496.144.000
Chi phí phát hành trái phiếu và vay chuyển đổi phân bổ trong năm	79.251.887.901	48.722.347.768
Lỗ phát sinh từ thanh lý khoản đầu tư	-	4.633.336.170
Chi phí tài chính khác	22.580.529.222	4.169.767.379
	<u>687.545.337.674</u>	<u>940.873.536.218</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	19.011.011.530	71.401.637.318
Thu từ thanh lý tài sản	2.145.139.650	47.763.712.625
Phạt vi phạm hợp đồng	16.240.452.737	19.064.695.342
Thu nhập khác	625.419.143	4.573.229.351
Chi phí khác	3.988.920.620	64.596.138.475
Chi phí thanh lý tài sản	2.152.046.668	51.675.976.524
Nộp phạt vi phạm hợp đồng và phạt hành chính	1.379.595.815	9.756.131.774
Chi phí khác	457.278.137	3.164.030.177
	<u>15.022.090.910</u>	<u>6.805.498.843</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí giá vốn bất động sản	165.959.446.103	205.884.330.465
Chi phí nhân công	205.801.527.555	161.963.174.261
Chi phí khấu hao tài sản cố định	100.312.333.500	107.068.662.855
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.932.743.211	130.818.082.462
Chi phí khác (bao gồm chi phí tài chính)	944.839.429.713	1.201.680.492.331
	<u>1.518.845.480.082</u>	<u>1.807.414.742.374</u>

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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

28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	331.566.832.306	223.580.963.673
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	1.017.381.379	707.253.336
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 28.3)	824.327.628	14.346.314.444
	<u>333.408.541.313</u>	<u>238.634.531.453</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	1.765.638.092.543	908.293.868.546
Các điều chỉnh giảm lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí từ thiện	19.092.500.000	55.571.960.045
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	13.269.385.384	69.646.691.552
Chi phí phát hành cổ phiếu tại thị trường Singapore	-	82.980.645.971
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bán năm trước	(3.297.310.508)	(57.385.257.778)
Lợi nhuận được chia từ bán dự án	(2.972.509.308)	-
Thu nhập từ cổ tức	(470.057.371.813)	(175.927.971.221)
Các chi phí không được khấu trừ khác	4.594.542.931	11.143.917.577
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	1.326.267.329.229	894.323.854.692
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này	1.326.267.329.229	894.323.854.692
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>117.905.398.878</i>	<i>544.178.296.331</i>
<i>Thu nhập chịu thuế ước tính từ các hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>1.208.361.930.351</i>	<i>350.145.558.361</i>
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ này	331.566.832.306	223.580.963.673
Thuế TNDN phải trả đầu năm	84.652.717.724	603.696.539.019
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.017.381.379	707.253.336
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT được hoàn	(28.642.329.209)	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(377.525.835.679)	(743.332.038.304)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	11.068.766.521	84.652.717.724

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
- Trích trước giá vốn của căn hộ đã bán	-	824.327.628	(824.327.628)	(14.346.314.444)
	-	824.327.628		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng			(824.327.628)	(14.346.314.444)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Giao dịch về chuyển nhượng cổ phần, góp vốn và nhận cổ tức:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Góp vốn	Rút vốn	Cổ tức phải thu/ (Cổ tức thanh toán)	Cổ tức nhận được	Đơn vị tính: VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	373.500.000.000	-	462.656.250.000	(462.656.250.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty con	427.000.000.000	-	-	-	
Công ty TNHH một thành viên Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty con	3.000.000.000.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của công ty cùng chủ sở hữu	-	-	-	(42.539.682.540)	

Giao dịch vay và cho vay:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay	Vay	Thu hồi gốc cho vay	Thanh toán gốc vay	Đơn vị tính: VNĐ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	1.609.000.000.000	(190.000.000.000)	(2.154.900.000.000)	190.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty con	679.508.325.400	(1.546.000.000.000)	(679.508.325.400)	1.546.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	1.396.769.791.330	(293.000.000.000)	(1.230.400.000.000)	881.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	721.000.000.000	(59.151.333.333)	(493.000.000.000)	59.151.333.333	
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Bất động sản Hải Phòng	Công ty con	-	-	-	78.092.303.137	
Công ty TNHH một thành viên Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty con	-	(52.000.000.000)	-	52.000.000.000	

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Giao dịch thu và trả lãi vay:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi vay phải thu	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả	Đơn vị tính: VNĐ Lãi vay đã thu
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty con	47.611.658.634	-	-	(66.642.675.301)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty con	6.219.476.700	(32.602.674.601)	32.602.674.601	(6.219.476.700)
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Bất động sản Hải Phòng	Công ty con	-	(11.665.968.995)	19.564.899.585	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	(19.104.547.286)	(15.176.445.434)	31.376.447.174	(18.660.894.509)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	40.768.583.333	(1.647.863.714)	1.647.863.714	-

Các giao dịch khác:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Mua cổ phần	Thanh toán tiền mua cổ phiếu	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Chi khác/phải thu khác	Đơn vị tính: VNĐ Thu khác/phải trả khác
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của công ty cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	(35.282.990.884)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty con	752.336.876.000	(752.336.876.000)	-	90.998.059.350	(35.282.990.884)
Công ty TNHH một thành viên Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty con	-	-	29.355.708.690	-	(35.282.990.884)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 12%/năm đến 20%/năm.

Trong năm, Công ty không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2011: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện theo định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VND</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	Phí quản lý khu trung tâm thương mại, dịch vụ trông xe	535.182.791
			535.182.791
Phải thu khác (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	Lãi vay phải thu	40.768.583.333
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải thu	443.652.777
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Đồng	Công ty con	Phải thu phát sinh từ bù trừ công nợ	55.715.068.466
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Các khoản phải thu khác	18.632.219.545
			115.559.524.121
Các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 16)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	Công ty con	Vay ngắn hạn	7.690.006.054
			7.690.006.054
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	Công ty con	Lãi vay phải trả	117.471.243
			117.471.243

Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 14.1)					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	Công ty con	228.000.000.000	14	Ngày 28 tháng 2 năm 2013	Không có
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty con	166.369.791.330	12	Ngày 24 tháng 3 năm 2013	Không có
		394.369.791.330			

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	10.628.112.768	2.844.252.296
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	10.628.112.768	2.844.252.296

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản vay ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu và vay chuyển đổi, các khoản phải trả nhà cung cấp và phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty và các công ty con. Công ty còn có các tài sản tài chính khác như các khoản tiền và tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty 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 Công ty 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 và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu và vay chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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.

Độ nhạy 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 Công ty như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể):

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	+400	(102.696.122.779)
VNĐ	-400	102.696.122.779
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	+450	(182.752.774.714)
VNĐ	-450	182.752.774.714

Mức tăng/giảm điểm cơ bản theo giả định để phân tích độ nhạy cảm lãi suất dựa trên môi trường thị trường có thể quan sát được trong năm báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty như tiền gửi, huy động vốn vay có nguồn gốc ngoại tệ và các hoạt động kinh doanh hàng ngày khác.

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

Độ nhạy đối với thay đổi tỷ giá 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 Công ty (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 Công ty là không đáng kể.

	<i>Thay đổi tỷ giá USD/VND</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	+1%	(56.462.765.774)
	-1%	56.462.765.774
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	+7%	(74.263.816.211)
	-7%	74.263.816.211

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty 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. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng việc Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Rủi ro về giá cổ phiếu đã niêm yết của Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định phục vụ cho việc thi công xây dựng dự án Vincom Center A tại thành phố Hồ Chí Minh. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa và thông qua các nhà thầu nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

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. Công ty 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 cũng như các khoản cho vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Như được trình bày tại Thuyết minh số 5, Công ty có các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản cho một số khách hàng doanh nghiệp trong năm. Công ty quản lý rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các khách hàng này và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng phù hợp. Trên cơ sở này, mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là bằng không.

Phải thu khách hàng thuê văn phòng và quầy hàng tại trung tâm thương mại

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng thuê văn phòng và quầy hàng được quản lý bởi Công ty thông qua việc yêu cầu khách hàng đặt cọc trước một khoản tiền thuê nhất định. Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng phù hợp. Trên cơ sở này, mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu từ khách hàng thuê văn phòng và quầy hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 2.459.973.291 đồng Việt Nam.

Các khoản cho vay/ủy thác đầu tư/các khoản phải thu khác

Như được trình bày tại Thuyết minh số 6, số 14.1 và số 14.2.3, Công ty có các khoản cho vay, ủy thác đầu tư và các khoản phải thu khác. Các khoản mục này hoặc không được bảo đảm, hoặc được bảo đảm bởi tài sản là cổ phiếu chưa niêm yết. Công ty quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu hồi vốn từ các đối tác và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Trên cơ sở này, mức trích lập dự phòng đối với các khoản mục này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 14.923.102.410 đồng Việt Nam.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty 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 Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty 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 4 và số 14.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Ngoại trừ các tài sản tài chính mà Công ty đã lập dự phòng như trong Thuyết minh số 5, số 6 và số 14.1, Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu và cho vay sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2012:

	Tổng cộng	Quá hạn nhưng không bị suy giảm				Đơn vị tính: VNĐ
		Không quá hạn và không bị suy giảm	< 30 ngày	31-90 ngày	91-120 ngày	
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	2.402.019.024.976	2.303.061.711.177	19.512.337.536	44.992.468.668	20.007.518.744	25.616.073.851
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	2.664.196.099.731	2.525.612.890.003	18.720.924.600	21.979.585.100	4.147.805.160	93.734.894.868

Theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009, Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi liên quan đến các khoản phải thu và cho vay quá hạn nêu trên với số dư được trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 17.383.075.701 đồng Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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.

Công ty quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng, thu xếp các khoản trái phiếu dài hạn để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Công ty hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động. Không có khoản tín dụng ngân hàng nào chưa được sử dụng hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

	Không kỳ hạn	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Đơn vị tính: VNĐ
					Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2012					
Các khoản vay và nợ	-	2.141.023.339.387	8.306.666.666.667	-	10.447.690.006.054
Phải trả người bán	53.518.876.826	-	-	-	53.518.876.826
Chi phí phải trả khác	18.275.598.362	564.099.547.313	111.434.181.110	50.378.149.158	744.187.475.943
	71.794.475.188	2.705.122.886.700	8.418.100.847.777	50.378.149.158	11.245.396.358.823
Ngày 31 tháng 12 năm 2011					
Các khoản vay và nợ	-	3.722.109.124.311	3.914.461.088.236	-	7.636.570.212.547
Phải trả người bán	53.757.586.732	-	-	-	53.757.586.732
Chi phí phải trả khác	18.680.657.306	587.408.342.437	124.335.908.129	33.273.851.645	763.698.759.517
	72.438.244.038	4.309.517.466.748	4.038.796.996.365	33.273.851.645	8.454.026.558.796

Công ty cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ tập trung vào các khoản nợ trái phiếu sẽ đáo hạn trong năm 2013, cũng như cho các khoản thanh toán cho nhà thầu thực hiện Dự án Vincom Center tại thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang đánh giá các nguồn vốn để đảm bảo việc thanh toán cho các khoản mục này.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Bảng đối chiếu theo loại giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính như sau.

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý	
	Đơn vị tính: VNĐ		Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
	Nguyên giá VNĐ	Dự phòng VNĐ	Nguyên giá VNĐ	Dự phòng VNĐ
Tài sản tài chính				
Chứng khoán niêm yết	32.369.112.000	(10.949.256.000)	32.369.112.000	(18.129.096.000)
Phải thu khách hàng	144.772.058.976	(2.459.973.291)	188.479.316.473	(1.139.128.009)
Các khoản cho vay và phải thu từ các bên liên quan	510.464.498.242	-	785.905.338.691	-
Phải thu khác	48.683.001.591	(6.302.014.131)	1.197.858.940.878	(1.240.503.260)
Các tài sản tài chính ngắn hạn khác	1.709.370.887.886	(8.621.088.279)	416.998.273.710	(2.972.039.007)
Các tài sản tài chính dài hạn	146.468.907.956	-	209.112.973.362	-
Tiền gửi ngân hàng	4.369.425.000	-	3.825.000.000	-
Tiền và tương đương tiền	59.494.537.371	-	101.968.452.978	-
Tổng cộng	2.655.992.429.022	(28.332.331.701)	2.936.517.408.092	(23.480.766.276)
			2.627.660.097.321	2.913.036.641.816

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Nợ phải trả tài chính				
Vay và trái phiếu chuyển đổi	6.240.000.000.000	833.120.000.000	6.240.000.000.000	809.047.847.415
Vay và nợ	4.200.000.000.000	6.803.450.212.547	4.200.000.000.000	7.413.890.329.258
Phải trả các bên liên quan	7.807.477.297	24.982.428.124	7.807.477.297	24.982.428.124
Phải trả người bán	53.518.876.826	53.757.586.732	53.518.876.826	53.757.586.732
Các khoản nợ ngắn hạn khác	582.257.674.432	581.106.571.619	582.257.674.432	581.106.571.619
Các khoản nợ dài hạn khác	161.812.330.268	157.609.759.774	161.812.330.268	157.609.759.774
Tổng cộng	11.245.396.358.823	8.454.026.558.796	11.245.396.358.823	9.040.394.522.922

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày trên báo cáo tài chính:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn;
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường;
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ;
- ▶ Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Vincom Center A Thành phố Hồ Chí Minh và tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 ước tính là 12,6 tỷ đồng Việt Nam.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê

Công ty, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	634.014.889.266	745.622.221.212
Từ 2 năm đến 5 năm	1.430.560.874.500	1.234.214.110.702
Trên 5 năm	539.273.413.231	212.275.936.807
	2.603.849.176.997	2.192.112.268.721

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên thuê

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với thời hạn 50 năm và số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	3.464.142.179	3.464.142.179
Từ 2 năm đến 5 năm	13.856.568.718	13.856.568.718
Trên 5 năm	143.195.616.014	146.082.401.165
	160.516.326.911	163.403.112.062

Các cam kết khác

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Điện tử Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 5 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay là 440 tỷ đồng Việt Nam để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, là một Công ty được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Khoản vay có thời hạn 5 năm từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số tiền Công ty còn cam kết phải giải ngân là 300 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam ("Vinataba"), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long ("Vinataba Thăng Long"), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước ("Căn Nhà Mơ Ước"), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình ("An Bình"), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long"), một Công ty mới được thành lập để để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số tiền cam kết còn lại theo hợp đồng này là 192,5 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Vận tải Hà Nội và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài

Theo thỏa thuận đền bù ký ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty và Tổng công ty Vận tải Hà Nội ("Hanoi Transerco") và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài ("DVT"), Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết với Ngân hàng Công thương Việt Nam

Tại ngày 10 tháng 5 năm 2010, Công ty và Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank") ký thỏa thuận về việc chỉ định Vietinbank là bên bảo lãnh phát hành cho khoản trái phiếu 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - văn phòng- hầm gửi xe tại tứ giác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu này trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành, là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Thời hạn này sau đó được gia hạn đến ngày 12 tháng 8 năm 2013 bởi Vietinbank. Nếu Công ty không đáp ứng được yêu cầu trên thì Vincom phải chịu một khoản phạt bằng (=) số lượng trái phiếu thực tế phát hành nhân (x) 50% lãi suất của trái phiếu ở kỳ hiện tại và nhân (x) với số ngày quá hạn. Số ngày quá hạn được tính từ ngày phát hành đến lúc hoàn tất các thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho Đại lý quản lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và đại lý bảo lãnh phát hành.

Cam kết theo Hợp đồng Chuyển nhượng với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom Center Bà Triệu cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho BIDV vào ngày 20 tháng 7 năm 2012:

- (i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("Tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m²); và
- (ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

33. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2012, Công ty đã hoàn thành việc sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl dưới hình thức phát hành thêm cổ phiếu của Công ty để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi là 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl bằng 0,77 cổ phiếu của Công ty. Theo đó, số lượng cổ phiếu đã được Công ty phát hành thêm là 158.233.412 cổ phần để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl. Việc hoán đổi này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 1.582.334.120.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 158.233.412 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

Trong tháng 3 năm 2012, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng khối văn phòng, một phần khu trung tâm thương mại và một phần diện tích tầng hầm của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp B.

Trong tháng 4 năm 2012, Công ty đã phát hành 185.000.000 đô la Mỹ trái phiếu chuyển đổi có thời hạn 5 (năm) năm, có mức lãi suất 5%/năm và đáo hạn vào năm 2017. Sau đó, trong tháng 7 năm 2012, Công ty đã phát hành thêm 115.000.000 đô la Mỹ trái phiếu chuyển đổi này. Các trái phiếu chuyển đổi này đã được đăng ký giao dịch trên Thị trường Chứng khoán Singapore.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 26 tháng 4 năm 2012, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tổng số tiền là 1.510.787.500.000 đồng Việt Nam từ lợi nhuận của năm tài chính 2011 và của quý I năm 2012. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 151.078.750 cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 1.510.787.500.000 đồng Việt Nam (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và đã được hoàn thành vào ngày 12 tháng 6 năm 2012.

Trong tháng 10 năm 2012, Công ty mua thêm 18% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Công ty Sài Đồng lên 79%.

Trong tháng 11 và tháng 12 năm 2012, Công ty mua thêm 22,93% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Công ty PFV lên 97,34%.

Cũng trong tháng 12 năm 2012, Công ty đã nhận khoản vay dài hạn có giá trị 1.200 tỷ đồng Việt Nam từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 21).

Cũng trong tháng 12 năm 2012, Công ty cũng mua 60 triệu cổ phần, tương đương với 40% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An, và qua đó Công ty Đại An trở thành công ty liên kết của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 3 tháng 1 năm 2013, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2012. Số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 227.648.160 cổ phần và việc phát hành này đã được hoàn thành vào ngày 30 tháng 1 năm 2013.

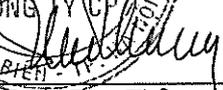
Trong tháng 1 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc nhận vay 100 triệu đô la Mỹ từ Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có thời hạn 11 tháng và chịu lãi suất được tính bằng Lãi suất liên ngân hàng Luân Đôn ("LIBOR") + biên độ.

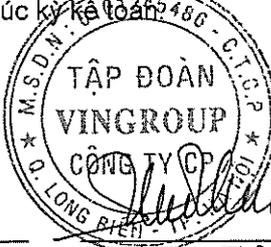
Vào ngày 27 tháng 2 năm 2013, Tập đoàn đã tăng thêm vốn góp vào Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Thương mại và Đầu tư Tương Lai lên 4.050 tỷ đồng Việt Nam bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh. Tập đoàn sau đó cũng đã ký kết thỏa thuận để chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong công ty con này.

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 Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.


Bùi Thị Hà
Người lập


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Lê Thị Thu Thủy
Tổng Giám đốc



Ngày 1 tháng 3 năm 2013