

Báo cáo tài chính riêng
Quý I của Năm 2012
Của
Công ty cổ phần Vincom
[nay là Tập đoàn Vingroup - Công ty CP]

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 24
<u>Phụ lục:</u>	25 - 26
Báo cáo tài chính tóm tắt (theo mẫu CBTT-03 Thông tư số 38/2007/TT-BTC)	

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) 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. Vào ngày 12 tháng 4 năm 2012, Công ty đã đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 39.

Thông tin liên lạc

Địa chỉ trụ sở chính: 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Địa chỉ địa điểm KD: Khu VP, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Hà Nội.
Điện thoại: (+84 4) 3974 9999
Fax: (+84 4) 3974 8888
Website: www.vincomjsc.com

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

Bà Mai Hương Nội	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2012
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Hoàng Bạch Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2012
Ông Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2012
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2012

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng Quý I của Năm 2012.

Xác nhận của Ban Giám đốc

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

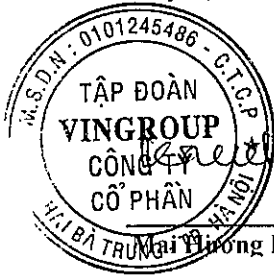
- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các báo cáo tài chính;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp hơn không thể giả định rằng Công ty sẽ tiến

Ban Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập các báo cáo tài chính; các sổ kế toán được cập nhật, lưu giữ một cách đầy đủ và phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc tiết kiệm chi phí đầu tư cũng như chi phí hoạt động kinh doanh và bảo vệ an toàn tài sản của Công ty, do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hiện tượng làm tổn thất và thiệt hại đến tài sản của Công ty, cũng như các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi, các thành viên của Ban Giám đốc xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/03/2012, kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2012 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc



Mai Phương Nội - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/03/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,748,324,479,429	2,879,194,192,885
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	166,644,739,399	101,968,452,978
Tiền	111		166,644,739,399	6,468,452,978
Các khoản tương đương tiền	112		-	95,500,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	439,927,131,707	968,691,250,703
Đầu tư ngắn hạn	121		457,535,625,049	989,792,385,710
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(17,608,493,342)	(21,101,135,007)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,033,241,380,944	1,643,181,077,588
Phải thu khách hàng	131	V.3	443,844,708,272	247,949,219,946
Trả trước cho người bán	132		79,621,248,139	119,217,112,815
Phải thu từ các bên liên quan	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	V.4	513,572,546,059	1,278,394,376,096
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(3,797,121,527)	(2,379,631,269)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	80,382,427,234	86,051,093,841
Hàng tồn kho	141		92,074,731,144	99,350,911,285
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(11,692,303,910)	(13,299,817,444)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28,128,800,145	79,302,317,775
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		15,027,552,999	40,430,786,741
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12,110,203,565	28,642,329,209
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		991,043,581	10,229,201,825
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		28,885,531,458,767	12,800,514,966,728
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		(0)	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(0)	-
II. Tài sản cố định	220		2,664,487,080,641	2,374,680,132,735
Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	44,248,790,700	45,033,164,861
- Nguyên giá	222		67,714,564,257	66,787,912,322
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23,465,773,557)	(21,754,747,461)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.7	3,754,530,332	2,702,025,322
- Nguyên giá	228		7,836,462,842	6,342,062,842
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4,081,932,510)	(3,640,037,520)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	2,616,483,759,609	2,326,944,942,552
III. Bất động sản đầu tư	240	V.9	3,168,368,615,936	3,281,178,626,680
- Nguyên giá	241		3,355,017,503,728	3,485,517,188,542
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(186,648,887,792)	(204,338,561,862)

Đầu tư vào công ty con	251	V.10	21,786,853,646,797	5,906,479,270,797
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.11	875,410,400,000	875,410,400,000
Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	351,967,947,713	309,095,708,362
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		38,443,767,680	53,670,828,153
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	37,895,183,314	52,829,235,525
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		531,319,366	824,327,628
Tài sản dài hạn khác	268		17,265,000	17,265,000
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		<u>30,633,855,938,196</u>	<u>15,679,709,159,612</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2012

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/03/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		7,303,385,261,644	8,695,661,710,963
I. Nợ ngắn hạn	310		4,061,672,165,752	4,621,949,047,328
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	2,804,220,000,000	3,722,109,124,311
Phải trả người bán	312		43,658,321,432	53,757,586,732
Người mua trả tiền trước	313		31,872,180,333	15,546,005,745
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	426,970,587,719	105,775,678,850
Phải trả người lao động	315		(20,457,668)	17,392,600,429
Chi phí phải trả	316	V.16	557,759,863,516	483,240,027,952
Phải trả các bên liên quan	317		-	-
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.17	197,211,670,420	224,128,023,309
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3,241,713,095,892	4,073,712,663,635
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.18	210,327,256,474	159,251,575,399
Vay và nợ dài hạn	334	V.19	3,031,385,839,418	3,914,461,088,236
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		23,330,470,676,552	6,984,047,448,649
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	23,330,470,676,552	6,984,047,448,649
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		5,493,833,050,000	3,911,498,930,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		16,298,286,434,708	2,377,050,527,544
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(26,210,568)	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		6,000,000,000	6,000,000,000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1,532,377,402,412	689,497,991,105
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	490		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		30,633,855,938,196	15,679,709,159,612

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2012

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/03/2012	01/01/2012
Tài sản thuê ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại	007		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2012

Đông Giám đốc



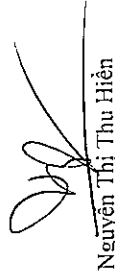
Hương Nội

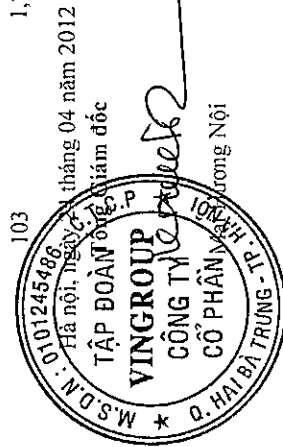
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2012

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Q1' 2012	Q1' 2011	Quý I' 2012	Quý I' 2011	Đơn vị tính: VND
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	V1.1	1,572,256,541,363	449,480,525,126	1,572,256,541,363	449,480,525,126	
Các khoản giảm trừ	02	V1.1					
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V1.1	1,572,256,541,363	449,480,525,126	1,572,256,541,363	449,480,525,126	
Giá vốn hàng bán	11	V1.2	208,212,975,721	159,156,246,294	208,212,975,721	159,156,246,294	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1,364,043,565,642	290,324,278,832	1,364,043,565,642	290,324,278,832	
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V1.3	44,011,735,979	106,475,083,811	44,011,735,979	106,475,083,811	
Chi phí tài chính	22	V1.4	223,512,424,956	277,935,775,759	223,512,424,956	277,935,775,759	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		198,482,817,889	201,206,734,427	198,482,817,889	201,206,734,427	
Chi phí bán hàng	24	V1.5	18,848,132,088	17,563,216,249	18,848,132,088	17,563,216,249	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V1.6	41,771,636,426	40,847,070,305	41,771,636,426	40,847,070,305	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,123,923,108,151	60,453,300,329	1,123,923,108,151	60,453,300,329	
Thu nhập khác	31	V1.7	3,620,950,529	31,550,573,166	3,620,950,529	31,550,573,166	
Chi phí khác	32	V1.8	924,020,420	33,718,789,244	924,020,420	33,718,789,244	
Lợi nhuận khác	40		2,696,930,109	-2,168,216,078	2,696,930,109	-2,168,216,078	
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45						
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,126,620,038,260	58,285,084,251	1,126,620,038,260	58,285,084,251	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V1.9	283,447,618,691	19,841,569,056	283,447,618,691	19,841,569,056	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		293,008,262		293,008,262		
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		842,879,411,307	38,443,515,195	842,879,411,307	38,443,515,195	
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61						
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		842,879,411,307	38,443,515,195	842,879,411,307	38,443,515,195	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1,776	103	1,776	103	

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Hiền



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Ghi chú	Năm 2012	Năm 2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(10,138,192,749)	550,193,511,431
1. Lợi nhuận trước thuế		1,126,620,038,260	908,293,868,546
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định		26,794,330,784	107,237,360,471
Các khoản dự phòng		(3,682,664,941)	25,756,706,509
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		(1,198,925,710,459)	7,361,430,024
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(26,210,568)	23,285,502,642
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư			(897,815,892,348)
Chi phí lãi vay		198,482,817,889	849,246,902,711
Thu nhập lãi vay		(40,753,357,468)	(480,617,548,710)
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		108,509,243,497	542,748,329,845
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		525,148,434,169	2,045,837,480,199
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		7,276,180,141	113,306,545,306
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(348,603,325,910)	(455,777,487,081)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		6,441,631,756	11,414,150,652
Tiền lãi vay đã trả		(249,466,816,092)	(952,306,642,945)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(85,213,824,198)	(743,332,038,304)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		25,770,283,888	(11,696,826,241)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		1,372,831,091,710	130,766,487,258
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tsản dài hạn khác		(190,965,883,915)	(600,927,198,210)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tsản dài hạn khác		1,168,566,666,666	44,792,314,476
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(605,500,000,000)	(2,598,439,654,054)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		545,547,829,583	3,165,679,287,487
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(57,794,601,500)	(316,359,158,903)
Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		(243,000,000,000)	(2,574,987,445,946)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào Công ty con			1,216,512,000,000
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty khác		694,900,000,000	1,052,760,278,073
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		61,077,080,876	741,736,064,335
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		(1,298,016,612,540)	(1,231,498,806,780)
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		990,000,000,000	1,948,532,999,833
Tiền chi trả nợ gốc vay		(2,288,016,612,540)	(951,278,246,248)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			(2,228,753,560,365)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		64,676,286,421	(550,538,808,091)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		101,968,452,978	652,507,261,069
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		166,644,739,399	101,968,452,978

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2012

TẬP ĐOÀN Vingroup

VINGROUP

CÔNG TY

CỔ PHẦN

Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Hương Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I của Năm 2012

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Thông tin doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) 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. Vào ngày 12 tháng 4 năm 2012, Công ty đã đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 39.

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-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính 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, và cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

Cơ cấu tổ chức

Công ty có các công ty con sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty “PFV”)

Công ty PFV được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty PFV là xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, và các căn hộ cao cấp để bán. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2012, Công ty nắm 74,41% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (Công ty “Thành phố Hoàng Gia”)

Công ty Thành phố Hoàng Gia là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103038194 ngày 11 tháng 6 năm 2009 và Giấy chứng nhận đầu tư sửa đổi lần thứ 2 được cấp ngày 8 tháng 7 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 3.200 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 74, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Thành phố Hoàng Gia là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn và giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2012, Công ty nắm 98,36% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng (Công ty “Bất động sản Hải Phòng”)

Công ty Bất động sản Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 7, được cấp ngày 2 tháng 6 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Công ty Bất động sản Hải Phòng đã được cấp quyền sử dụng diện tích đất 9.125 mét vuông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00498 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cấp vào ngày 23 tháng 1 năm 2008 tại số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với mục đích phát triển tổ hợp văn phòng và căn hộ. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2012, Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 90% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (Công ty “Sài Đồng”)

Công ty Sài Đồng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0103040736 ngày 17 tháng 9 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2012, Công ty nắm 61% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (Công ty “Nam Hà Nội”)

Công ty Nam Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và các hoạt động khác như quy định trong Giấy phép đăng ký kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2012, Công ty trực tiếp và gián tiếp nắm 97,90% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây (Công ty “Hồ Tây”)

Công ty Hồ Tây là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104883913 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 8 năm 2010, với mức vốn điều lệ đăng ký là 50 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 69B, phố Thụy Khê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Hồ Tây là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình, đường sắt, đường bộ, các dự án công cộng và cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí, mát xa, tắm hơi và các dịch vụ quảng cáo. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2012, Công ty nắm 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn một thành viên Vinpearl (Công ty “Vinpearl”)

Công ty Cổ phần Vinpearl trước đây là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Vào ngày 26 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Vào ngày 8 tháng 5 năm 2009, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Du lịch Vinpearlland theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 11 và Đăng ký mã số thuế số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp. Vào ngày 28 tháng 6 năm 2010, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 14.

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl đã thông qua nghị quyết sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearl (“Vinpearl”) vào Công ty Cổ phần Vincom (“Vincom”). 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 đó, vào ngày 16 tháng 12 năm 2011, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định số 182/2011/QĐ-SGDHCM chấp thuận hủy niêm yết cổ phiếu của Công ty CP Vinpearl từ ngày 26 tháng 12 năm 2011. Vào ngày 17 tháng 1 năm 2012, Công ty CP Vinpearl đã được chuyển đổi thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vinpearl do Công ty Cổ phần Vincom làm chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19.

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

Công ty có trụ sở chính tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2012, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của Vinpearl.

4 . Những ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động của Công ty trong kỳ báo cáo

...

II . KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- 1 . Kỳ kế toán năm: Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 năm dương lịch.
- 2 . Đơn vị tiền tệ: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

2 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

3 . Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập các Báo cáo tài chính.

4 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Tiền và tương đương tiền

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

2 . Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

3 . Hàng tồn kho

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:

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 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.

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4 . Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản 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.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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:	25 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
Quyền thuê đất:	20 năm
Phần mềm máy tính:	3 năm

Công ty không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn.

5 . 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
- Tài sản cố định khác	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.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư cũng bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

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

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

6 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

7 . 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.

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

8 . Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong 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.

9 . 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.

10 . 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.

11 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

12 . 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 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 hoạt động kinh doanh.

13 . Các nghiệp vụ 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 các năm tài chính trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

14 . 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.

15 . Phân chia lợi nhuận

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

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.

16 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế và doanh thu có thể xác định được giá trị 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 các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng 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.

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 lập.

17 . Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18 . Bên liên quan

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

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

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2012	01/01/2012
Tiền mặt	200,889,671	378,153,824
Tiền gửi ngân hàng	166,443,849,728	6,090,299,154
Các khoản tương đương tiền		95,500,000,000
Cộng	166,644,739,399	101,968,452,978

2 . Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/03/2012	01/01/2012
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	32,369,112,000	32,369,112,000
Các khoản cho vay các bên liên quan		545,900,000,000
Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo Hợp đồng uỷ thác quản lý vốn	214,166,666,700	200,000,000,000
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác	118,617,515,648	119,140,943,009
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	3,825,000,000	3,825,000,000
Các khoản cho vay khác	88,557,330,701	88,557,330,701
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(17,608,493,342)	(21,101,135,007)
	439,927,131,707	968,691,250,703

3 . Phải thu khách hàng

	31/03/2012	01/01/2012
Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	376,744,165,143	188,479,316,473
Phải thu từ các dịch vụ khác	67,100,543,129	59,469,903,473
	443,844,708,272	247,949,219,946

4 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2012	01/01/2012
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	466,100,000,000	1,161,000,000,000
Phải thu từ tiền lãi	29,645,325,218	55,518,560,805
Phải thu từ cổ tức		10,000,000,000

Phải thu khác	17,827,220,841	19,336,132,751
	513,572,546,059	1,278,394,376,096
5 . Hàng tồn kho	31/03/2012	01/01/2012
Nguyên liệu, vật liệu khác	150,915,261	143,351,261
Công cụ dụng cụ	173,948,116	171,948,116
Căn hộ mua để bán	42,088,013,091	49,373,757,232
Quyền sử dụng đất mua để bán	38,808,260,000	38,808,260,000
Căn hộ xây để bán	10,853,594,676	10,853,594,676
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(11,692,303,910)	(13,299,817,444)
Cộng	80,382,427,234	86,051,093,841

6 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý+khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	5,993,891,406	17,589,560,420	14,742,644,071	28,461,816,425	66,787,912,322
Mua sắm mới				1,384,513,753	1,384,513,753
Thanh lý, điều chỉnh			(457,861,818)		(457,861,818)
Số cuối kỳ	5,993,891,406	17,589,560,420	14,284,782,253	29,846,330,178	67,714,564,257
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ	106,081,156	3,187,280,490	7,540,900,972	10,920,484,843	21,754,747,461
Khấu hao trong kỳ	31,882,707	84,051,051	422,110,454	1,626,131,763	2,164,175,975
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ			(453,149,879)		(453,149,879)
Số cuối kỳ	137,963,863	3,271,331,541	7,509,861,547	12,546,616,606	23,465,773,557
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	5,887,810,250	14,402,279,930	7,201,743,099	17,541,331,582	45,033,164,861
Số cuối kỳ	5,855,927,543	14,318,228,879	6,774,920,706	17,299,713,572	44,248,790,700

7 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hàng hóa	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ		6,342,062,842		6,342,062,842
Đầu tư trong kỳ		1,494,400,000		1,494,400,000
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				-
Số cuối kỳ		7,836,462,842		7,836,462,842
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ		3,640,037,520		3,640,037,520
Khấu hao trong kỳ		441,894,990		441,894,990
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				-
Số cuối kỳ		4,081,932,510		4,081,932,510
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ		2,702,025,322		2,702,025,322
Số cuối kỳ		3,754,530,332		3,754,530,332

8 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2012	01/01/2012
Chi phí cho dự án Eden A	2,613,969,907,557	2,324,431,090,499
Chi phí của các dự án khác	2,513,852,052	2,513,852,053
Cộng	2,616,483,759,609	2,326,944,942,552

9 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	1.119.549.369.506	2.061.895.849.295	304.071.969.741	3.485.517.188.542

Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ	(17,567,564,745)	(78,420,920,391)	(37,755,930,945)	(133,744,416,081)
Số cuối kỳ	1,101,981,804,761	1,983,627,055,459	269,408,643,508	3,355,017,503,728
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	36,742,069,585	78,458,407,600	89,138,084,677	204,338,561,862
Khấu hao trong kỳ	5,861,633,511	10,759,625,184	7,567,001,123	24,188,259,818
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ	(3,007,812,041)	(13,083,521,325)	(25,786,600,522)	(41,877,933,888)
Số cuối kỳ	39,595,891,055	76,134,511,459	70,918,485,278	186,648,887,792
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	1,082,807,299,921	1,983,437,441,695	214,933,885,064	3,281,178,626,680
Số cuối kỳ	1,062,385,913,706	1,907,492,544,000	198,490,158,230	3,168,368,615,936

- Bất động sản đầu tư của Công ty gồm:

+ Tòa nhà Vincom Center Hà Nội, bao gồm khu trung tâm thương mại (Tòa tháp A và B) tại số 191, phố Bà Triệu, Hà Nội.

+ Tòa nhà Vincom Center Hồ Chí Minh, bao gồm khu trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại số 70-72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận I, TP Hồ Chí Minh.

- Bất động sản chuyển nhượng trong kỳ là khu văn phòng tháp B, Vincom Center Hà Nội.

10 . Đầu tư vào công ty con

	31/03/2012	01/01/2012
Công ty CP đầu tư và TM PFV	550,400,346,275	550,400,346,275
Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc thành phố Hoàng Gia	3,833,900,000,000	3,460,400,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng	467,000,000,000	467,000,000,000
Công ty CP PT đô thị Nam Hà Nội	1,222,636,568,618	1,222,636,568,618
Công ty CP BĐS Hồ Tây	35,000,000,000	35,000,000,000
Công ty CP ĐT & PT BĐS Hải Phòng	171,042,355,904	171,042,355,904
Công ty TNHH MTV Vinpearl	15,506,874,376,000	15,506,874,376,000
Cộng	21,786,853,646,797	5,906,479,270,797

Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc sáp nhập với Công ty cổ phần Vinpearl (nay được đổi tên thành Công ty TNHH một thành viên Vinpearl) dưới hình thức phát hành thêm cổ phiếu Công ty CP Vincom để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phiếu của Công ty cổ phần Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi: 1 cổ phiếu VPL bằng 0.77 cổ phiếu VIC.

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

	31/03/2012	01/01/2012
Công ty CP du lịch VN tại TPHCM	68,910,400,000	68,910,400,000
Công ty CP bê tông ngoại thương	9,000,000,000	9,000,000,000
Công ty CP bất động sản Thăng Long	17,500,000,000	17,500,000,000
Công ty CP phát triển TP Xanh	780,000,000,000	780,000,000,000
Cộng	875,410,400,000	875,410,400,000

12 . Đầu tư dài hạn khác

	31/03/2012	01/01/2012
Đầu tư vào các cổ phiếu chưa niêm yết	62,141,567,475	62,141,567,475
Tạm ứng cho dự án Hoàng Cầu	8,699,910,908	8,699,910,908
Tạm ứng đầu tư cho dự án Nguyễn Văn Huyền	54,000,000,000	54,000,000,000
Các khoản cho vay khác	345,743,984,978	303,395,172,988
Các khoản cho vay khác đến hạn phải thu	(118,617,515,648)	(119,140,943,009)
Cộng	351,967,947,713	309,095,708,362

13 . Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2012	01/01/2012
Phí phát hành trái phiếu Công ty	17,466,578,609	29,231,963,949
Chi phí thuê đất trả trước	3,210,706,360	5,802,146,471
Chi phí hoa hồng đối với các hợp đồng thuê hoạt động	13,389,694,627	14,717,014,796
Công cụ dụng cụ	2,074,912,519	2,011,534,000
Chi phí trả trước dài hạn khác	1,753,291,199	1,066,576,309
Cộng	37,895,183,314	52,829,235,525

14 . Vay và nợ ngắn hạn

	31/03/2012	01/01/2012
Vay công ty CP Doanh nhân Việt Nam		7.000.000.000

Vay công ty CP BĐS Hồ Tây	6,500,000,000	6,500,000,000
Vay Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc Hoàng Gia		588,000,000,000
Vay công ty CP BĐS Sài Đồng	860,000,000,000	
Vay công ty PFV	37,000,000,000	
Vay Credit Suisse	833,120,000,000	833,120,000,000
Trái phiếu BIDV (sẽ hoàn trả trong 12 tháng tới)	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Trái phiếu ngân hàng Hàng Hải (sẽ hoàn trả trong 12 tháng tới)		1,000,000,000,000
Vay BIDV (sẽ hoàn trả trong 12 tháng tới)		219,889,124,311
Cộng	2,804,220,000,000	3,722,109,124,311

Khoản vay ngắn hạn của công ty BĐS Hải Phòng: 29,6 tỷ có thời hạn vay 3 tháng với lãi suất vay 19,25%/năm; 38 tỷ có thời hạn vay 6 tháng với LS vay 20,35%/năm.

Khoản vay ngắn hạn của công ty BĐS Hồ Tây có thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay 19,25%/năm.

Khoản vay ngắn hạn của công ty CP BĐS Sài Đồng có thời hạn vay 3 tháng, lãi suất vay 22,55%/năm.

Khoản vay ngắn hạn của công ty PFV: có thời hạn vay từ 1,5 - 3 tháng, lãi suất vay 19,8%/năm.

Khoản vay chuyển đổi 40 triệu USD (tương đương 833,12 tỷ đồng) của Credit Suisse có thời hạn vay 11 tháng, lãi suất vay 6%/năm.

Khoản vay này đã được công ty mua lại vào ngày 04/04/2012.

Trái phiếu BIDV có mệnh giá 1.000.000.000.000 đồng sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2012 và có mức LS 10,3%/năm.

15 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/03/2012	01/01/2012
Thuế GTGT	143,012,961,305	18,962,327,952
Thuế Thu nhập cá nhân	1,059,306,490	2,153,387,574
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	282,886,512,345	84,652,717,724
Các loại thuế khác	11,807,580	7,245,600
Cộng	426,970,587,719	105,775,678,850

16 . Chi phí phải trả

	31/03/2012	01/01/2012
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	469,326,597,769	447,381,805,937
Trích trước giá vốn của BĐS đã chuyển nhượng	18,579,392,570	18,680,657,306
Trích trước chi phí xây dựng	65,369,525,674	5,379,454,923
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	2,199,043,796	2,153,730,650
Trích trước các khoản chi phí khác	2,285,303,707	9,644,379,136
Cộng	557,759,863,516	483,240,027,952

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

	31/03/2012	01/01/2012
Bảo hiểm xã hội, y tế phải nộp, KPCĐ	4,208,840,488	3,034,309,087
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	11,872,147,244	27,812,011,781
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	19,416,346,673	29,367,398,128
Cổ tức phải trả	71,217,437,123	71,246,439,635
Đặt cọc từ đối tác đầu tư	68,279,000,000	68,279,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22,217,898,892	24,388,864,678
Cộng	197,211,670,420	224,128,023,309

18 . Các khoản phải trả dài hạn khác

	31/03/2012	01/01/2012
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	42,026,221,155	1,641,815,625
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	168,301,035,319	157,609,759,774
Cộng	210,327,256,474	159,251,575,399

19 . Các khoản vay và nợ dài hạn

	31/03/2012	01/01/2012
Trái phiếu dài hạn	3,000,000,000,000	3,000,000,000,000
Vay trung hạn	31,385,839,418	914,461,088,236
Cộng	3,031,385,839,418	3,914,461,088,236

1. Trái phiếu dài hạn là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các nhà đầu tư. Bao gồm: Các trái phiếu huy động nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh và các dự án khác bao gồm:

+ Trái phiếu 1 có mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 06 tháng 5 năm 2013, có mức lãi suất năm thứ nhất là 16%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

+ Trái phiếu 2 có mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 11 tháng 5 năm 2015, có lãi suất năm thứ nhất là 16%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

2. Các khoản vay trung hạn:

- Khoản vay dài hạn ngân hàng BIDV, thời hạn vay 6 năm, lãi suất thả nổi, khoản vay này phục vụ cho việc thực hiện dự án tại TP HCM. Khoản dư vay còn lại đến 31/03/2012 đã được thanh toán vào ngày 3 tháng 4 năm 2012

20 . Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Quỹ dự phòng tài chính	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
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
Biến động trong kỳ	1,582,334,120,000	13,921,235,907,164			15,503,570,027,164
Lãi trong năm				842,879,411,307	842,879,411,307
Chênh lệch tỷ giá				(26,210,568)	(26,210,568)
Số dư cuối kỳ	5,493,833,050,000	16,298,286,434,708	6,000,000,000	1,532,351,191,844	23,330,470,676,552

Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc sáp nhập với Công ty cổ phần Vinpearl dưới hình thức phát hành thêm cổ phiếu Công ty cổ phần Vincom để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phiếu của Công ty cổ phần Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi: 1 cổ phiếu VPL bằng 0.77 cổ phiếu VIC. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm: 1.582.334.120.000 đồng (tương ứng với 158.233.412 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt nam/ cổ phiếu) và thặng dư tăng thêm: 13.921.235.904.164 đồng đồng (tính theo mức giá đóng cửa của cổ phiếu VIC tại ngày 17/01/2012 là 98.000 đồng/cổ phần trừ đi 10.000đ mệnh giá và các chi phí phát sinh liên quan đến việc sáp nhập).

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

1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu	Quý I '2012	Quý I '2011
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các DV kèm theo	238,742,978,458	208,950,772,216
- Doanh thu bán BĐS	1,333,513,562,905	240,529,752,910
	1,572,256,541,363	449,480,525,126
Các khoản giảm trừ		
- Chiết khấu thương mại	Quý I '2012	Quý I '2011
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản		
Doanh thu thuần		
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	238,742,978,458	208,950,772,216
- Doanh thu bán BĐS	1,333,513,562,905	240,529,752,910
	1,572,256,541,363	449,480,525,126

2 . Giá vốn hàng bán

	Quý I '2012	Quý I '2011
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	77,586,943,478	71,965,855,882
Chi phí giá vốn chuyển nhượng BĐS	132,233,545,777	87,190,390,412
Dự phòng giảm giá BĐS	(1,607,513,534)	
Cộng	208,212,975,721	159,156,246,294

3 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I '2012	Quý I '2011
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	40,753,357,468	76,408,870,477
Lãi chênh lệch tỷ giá	27,450,511	596,301,558
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần		28,312,000,000
Thu nhập từ hoạt động đầu tư		480,000,000
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư		677,911,776
Thu nhập tài chính khác	3,230,928,000	
Cộng	44,011,735,979	106,475,083,811

4 . Chi phí tài chính

	Quý I '2012	Quý I '2011
Chi phí lãi vay	198,482,817,889	201,206,734,427
Lỗ chênh lệch tỷ giá	142,504,717	60,901,918,809
Dự phòng giảm giá chứng khoán		1,735,128,000
Chi phí phát hành trái phiếu và vay chuyển đổi PB trong năm	23,756,882,835	9,153,306,993
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư		4,633,336,170
Chi phí tài chính khác	1,130,219,515	305,351,360
Cộng	223,512,424,956	277,935,775,759

5 . Chi phí bán hàng

	Quý I '2012	Quý I '2011
Chi phí cho nhân viên	8,353,981,028	3,962,936,193
Chi quảng cáo, sự kiện và các dịch vụ mua ngoài	6,792,762,495	6,219,479,809
Chi phí khác bằng tiền	3,701,388,565	7,380,800,247
Cộng	18,848,132,088	17,563,216,249

6 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý I '2012	Quý I '2011
Chi phí cho nhân viên	23,749,495,376	18,855,919,554
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	923,541,353	828,273,444
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,283,410,457	1,740,400,700
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,073,322,582	3,617,102,903
Chi phí tài trợ, ủng hộ, hỗ trợ	2,466,500,000	11,422,982,727
Chi phí khác bằng tiền	4,275,366,658	4,382,390,977

7 . Thu nhập khác

	<u>Quý I '2012</u>	<u>Quý I '2011</u>
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ		28,163,929,675
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	3,557,642,878	2,388,493,430
Thu nhập khác	63,307,651	998,150,061
Cộng	<u>3,620,950,529</u>	<u>31,550,573,166</u>

8 . Chi phí khác

	<u>Quý I '2012</u>	<u>Quý I '2011</u>
Thanh lý tài sản cố định	4,711,939	31,839,218,508
Tiền phạt vi phạm hợp đồng và phạt hành chính	919,311,179	446,802,948
Chi phí khác	(2.698)	1,432,767,788
Cộng	<u>924,020,420</u>	<u>33,718,789,244</u>

9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Quý I '2012</u>	<u>Quý I '2011</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	283,447,618,691	19,841,569,056
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	293,008,262	
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	<u>283,740,626,953</u>	<u>19,841,569,056</u>

11 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

	<u>Quý I '2012</u>	<u>Quý I '2011</u>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	842,879,411,307	38,443,515,195
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	842,879,411,307	38,443,515,195
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	474,551,214	372,625,237
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>1,776</u>	<u>103</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 03 năm 2012 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

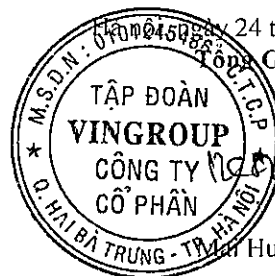
2 Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin so với niên độ kế toán trước)

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 đã được Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.


Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Ngày 24 tháng 04 năm 2012
Ban Giám đốc


Ban Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Quý I '2012	Quý I'2011	Chênh lệch	%	Q1' 2012
Tổng doanh thu	1,572,256,541,363	449,480,525,126	1,122,776,016,237	249.79%	1,572,256,541,363
Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
Doanh thu thuần	1,572,256,541,363	449,480,525,126	1,122,776,016,237	249.79%	1,572,256,541,363
Giá vốn hàng bán	208,212,975,721	159,156,246,294	49,056,729,427	30.82%	208,212,975,721
Lợi nhuận gộp	1,364,043,565,642	290,324,278,832	1,073,719,286,810	369.83%	1,364,043,565,642
Doanh thu tài chính	44,011,735,979	106,475,083,811	(62,463,347,832)	-58.66%	44,011,735,979
Chi phí tài chính	223,512,424,956	277,935,775,759	(54,423,350,803)	-19.58%	223,512,424,956
- Trong đó: Chi phí lãi vay	198,482,817,889	201,206,734,427	(2,723,916,538)	-1.35%	198,482,817,889
Chi phí bán hàng	18,848,132,088	17,563,216,249	1,284,915,839	7.32%	18,848,132,088
Chi phí QLDN	41,771,636,426	40,847,070,305	924,566,121	2.26%	41,771,636,426
Lợi nhuận thuần	1,123,923,108,151	60,453,300,329	1,063,469,807,822	1759.16%	1,123,923,108,151
Thu nhập khác	3,620,950,529	31,550,573,166	(27,929,622,637)	-88.52%	3,620,950,529
Chi phí khác	924,020,420	33,718,789,244	(32,794,768,824)	-97.26%	924,020,420
Lợi nhuận khác	2,696,930,109	-2,168,216,078	4,865,146,187	-224.38%	2,696,930,109
Lợi nhuận trong các cty liên	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	1,126,620,038,260	58,285,084,251	1,068,334,954,009	1832.95%	1,126,620,038,260
Chi phí thuế TNDN	283,740,626,953	19,841,569,056	263,899,057,897	1330.03%	283,740,626,953
CP thuế TNDN hiện hành	283,447,618,691	19,841,569,056	263,606,049,635	1328.55%	283,447,618,691
CP thuế TNDN hoãn lại	293,008,262	-	293,008,262	-	293,008,262
Lợi nhuận sau thuế	842,879,411,307	38,443,515,195	804,435,896,112	2092.51%	842,879,411,307
LN sau thuế của CĐ th.số	-	-	-	-	-
LN sau thuế của CĐ cty m	842,879,411,307	38,443,515,195	804,435,896,112	2092.51%	842,879,411,307
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1,776	103	-	-	1,776
Cổ tức trên mỗi cổ phiếu	-	-	-	-	-

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KOKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê trong quý I/2012 tăng 14% so với cùng kỳ năm trước, doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng do trong kỳ này có phát sinh doanh thu từ chuyển nhượng khu văn phòng tháp B tại Vincom Center Hà Nội. Giá vốn tăng tương ứng với tăng doanh thu.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm so với cùng kỳ năm trước từ khoản thu lãi cho vay và lãi chuyển nhượng cổ phần Công ty CP chứng khoán Vincom.
- Chi phí tài chính giảm chủ yếu do kỳ trước ghi nhận khoản lỗ chênh lệch tỷ giá từ trái phiếu chuyển đổi.
- Thu nhập và chi phí khác giảm từ phần thanh lý nhượng bán tài sản cố định.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	94.3%	81.6%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	5.7%	18.4%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	23.8%	55.5%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	19.0%	48.7%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	18.5%	48.1%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	76.2%	44.5%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.41	0.60
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0.43	0.62
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	2.8%	0.2%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	53.6%	8.6%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	3.6%	0.6%

Ngày 24 tháng 04 năm 2012
Giám đốc



Mai Hương Nội