

Báo cáo tài chính riêng
Quý III của Năm 2012
Của
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[Trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban 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 - 25
<u>Phụ lục:</u>	
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước (theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC)	26
Các chỉ số tài chính	27

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.vingroup.net

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
Bà Mai Hương Nội	Thành viên

Bổ nhiệm ngày 10 tháng 08 năm 2012

Ban Giám đốc

Bà Lê Thị Thu Thủy	Tổng Giám đốc
Bà Mai Hương Nội	Phó TGD thường trực
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Bạch Dương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng Quý III 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;

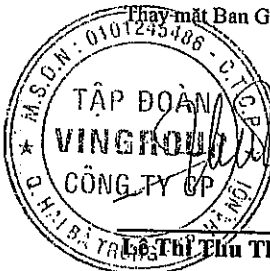

- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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 30/09/2012, kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2012 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



Lê Thị Thu Thủy - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	30/09/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4,004,117,287,887	2,879,194,192,885
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	644,278,996,658	101,968,452,978
Tiền	111		47,275,996,658	6,468,452,978
Các khoản tương đương tiền	112		597,003,000,000	95,500,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1,703,554,086,646	968,691,250,703
Đầu tư ngắn hạn	121		1,721,525,113,279	989,792,385,710
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(17,971,026,633)	(21,101,135,007)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		295,209,538,414	1,643,181,077,588
Phải thu khách hàng	131	V.3	83,477,392,615	247,949,219,946
Trả trước cho người bán	132		74,904,258,861	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	144,060,708,824	1,278,394,376,096
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(7,232,821,886)	(2,379,631,269)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	72,146,031,336	86,051,093,841
Hàng tồn kho	141		81,084,565,683	99,350,911,285
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(8,938,534,347)	(13,299,817,444)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,288,928,634,833	79,302,317,775
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		11,657,740,418	40,430,786,741
Thuế GTGT được khấu trừ	152		26,802,200,415	28,642,329,209
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		1,250,468,694,000	10,229,201,825
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		30,244,116,039,850	12,800,514,966,728
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		3,227,218,146,097	2,374,680,132,735
Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	48,740,992,774	45,033,164,861
- Nguyên giá	222		76,895,089,325	66,787,912,322
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28,154,096,551)	(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	7,248,823,387	2,702,025,322
- Nguyên giá	228		12,563,116,842	6,342,062,842
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5,314,293,455)	(3,640,037,520)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	3,171,228,329,936	2,326,944,942,552
III. Bất động sản đầu tư	240	V.9	3,123,302,208,953	3,281,178,626,680
- Nguyên giá	241		3,356,540,099,526	3,485,517,188,542
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(233,237,890,573)	(204,338,561,862)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		23,613,096,024,251	7,090,985,379,159

Đầu tư vào công ty con	251	V.10	22,217,453,646,797	5,906,479,270,797
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.11	343,592,218,182	875,410,400,000
Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	1,052,050,159,272	309,095,708,362
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		280,499,660,548	53,670,828,153
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	280,009,678,147	52,829,235,525
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		472,717,401	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>34,248,233,327,737</u>	<u>15,679,709,159,612</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2012

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	30/09/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		10,362,508,577,718	8,695,661,710,963
I. Nợ ngắn hạn	310		2,854,648,426,111	4,621,949,047,328
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	2,086,810,825,326	3,722,109,124,311
Phải trả người bán	312		46,182,651,828	53,757,586,732
Người mua trả tiền trước	313		25,620,606,551	15,546,005,745
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	22,102,359,605	105,775,678,850
Phải trả người lao động	315		12,015,520,103	17,392,600,429
Chi phí phải trả	316	V.16	465,363,970,479	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	196,552,492,219	224,128,023,309
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		7,507,860,151,606	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	259,460,151,606	159,251,575,399
Vay và nợ dài hạn	334	V.19	7,248,400,000,000	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		23,885,724,750,019	6,984,047,448,649
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	23,885,724,750,019	6,984,047,448,649
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		7,004,620,550,000	3,911,498,930,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		16,297,975,125,727	2,377,050,527,544
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		11,000,000,000	6,000,000,000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		572,129,074,292	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		34,248,233,327,737	15,679,709,159,612

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2012

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	30/06/2012	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 20 tháng 07 năm 2012

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thu Thủy

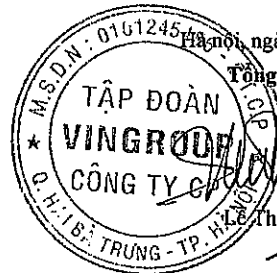
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2012

Chi tiêu	Ghi chú	Đơn vị tính: VND	
		06 tháng 2012	06 tháng 2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(1,399,135,751,644)	678,255,984,200
1. Lợi nhuận trước thuế		1,652,614,972,146	396,090,166,575
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định		52,916,604,189	54,053,832,860
Các khoản dự phòng		(5,868,660,547)	26,746,654,596
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		(1,222,962,651,428)	4,251,225,667
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			13,430,117,335
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(68,181,818,182)	(187,912,000,000)
Chi phí lãi vay		345,545,650,130	391,970,391,204
Thu nhập lãi vay		(121,924,405,094)	(256,536,620,711)
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		632,139,691,214	442,093,767,526
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(477,185,082,451)	1,851,558,860,126
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		17,043,133,111	129,155,627,820
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(420,767,900,126)	(554,272,746,176)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(47,303,920,337)	1,798,590,460
Tiền lãi vay đã trả		(770,185,760,631)	(571,251,183,576)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(356,909,716,455)	(622,619,757,230)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		24,033,804,031	1,792,825,250
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		2,066,993,479,680	(1,125,075,981,579)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(370,190,849,917)	(459,190,554,064)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1,458,295,102,108	28,182,020,584
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2,900,008,325,400)	(1,404,539,654,054)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1,892,220,815,388	755,720,944,071
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(57,794,601,500)	(905,985,345,946)
Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		(246,600,000,000)	
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào Công ty con			
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty khác		1,761,000,000,000	820,128,260,991
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		530,071,339,001	40,608,346,839
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		683,142,704,188	(132,055,724,456)
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		5,287,671,748,796	88,000,000,000
Tiền chi trả nợ gốc vay		(4,604,529,044,608)	(220,055,724,456)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1,351,000,432,224	(578,875,721,835)
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		1,452,968,885,202	73,631,539,234

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2012

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Thủy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III 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. Vào ngày 19 tháng 6 năm 2012, Công ty đã bổ nhiệm bà Lê Thị Thu Thủy giữ chức vụ Tổng Giám đốc theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 40.

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 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 Khu văn phòng, 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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, Công ty có 20 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biết 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	74,41	74,41	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	90,0	79,51	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 74, 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	61,00	61,00	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
5	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	97,90	80,39	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 ▶ Cung cấp dịch vụ bệnh viện
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	44,84	Số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tráng 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 Cổ phần Tây Tăng Long	59,00	56,44	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	91,42	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 Dải	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
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 Du lịch Sinh thái Nam Qua (*)	80,00	80,00	Số 22A Chi Lăng, Phường 9, Đà Lạt, Lâm Đồng	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

(*) Ngày 31 tháng 7 năm 2012, công ty TNHH Du lịch Sinh thái Nam Qua đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để giải thể theo Nghị quyết của Hội đồng Thành viên số 01/2012/BB-HĐTV-NAM QUA vào ngày 20 tháng 3 năm 2012.

II . KỶ 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 . 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 giữa niên độ 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.

2 . 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.

3 . 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.

4 . 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, thuê 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 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

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.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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

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

- 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.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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

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.

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.

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 giữa niên độ.

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 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.

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

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.

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 kỳ.

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.

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.

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 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 giữa niên độ.

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.

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 bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ 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 giữa niên độ.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 (“Thông tư 201”) hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012 là không đáng kể.

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.

18 . 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.

19 . 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 chuyển giao cho người mua.

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.

20 . 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 giữa niên độ 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 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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các 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.

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 giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ, 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

Thông tư 210 hiện không đưa ra yêu cầu về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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.

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 tháng 4 và tháng 7 năm 2012, Công ty đã phát hành các trái phiếu chuyển đổi trị giá 185.000.000 đô la Mỹ và 115.000.000 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.

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

	30/09/2012	01/01/2012
Tiền mặt	352,716,120	378,153,824
Tiền gửi ngân hàng	46,923,280,538	6,090,299,154
Các khoản tương đương tiền	597,003,000,000	95,500,000,000
Cộng	644,278,996,658	101,968,452,978

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/09/2012	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	1,030,400,000,000	545,900,000,000
Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo Hợp đồng ủy thác quản lý vốn	414,166,666,700	200,000,000,000
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác	190,219,909,579	119,140,943,009
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	4,369,425,000	3,825,000,000
Các khoản cho vay khác	50,000,000,000	88,557,330,701
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(17,971,026,633)	(21,101,135,007)
	1,703,554,086,646	968,691,250,703

3. Phải thu khách hàng

	30/09/2012	01/01/2012
Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	9,837,545,269	188,479,316,473
Phải thu từ các dịch vụ khác	73,639,847,346	59,469,903,473
	83,477,392,615	247,949,219,946

4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2012	01/01/2012
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần		1,161,000,000,000
Phải thu từ tiền lãi	79,889,943,143	55,518,560,805
Phải thu từ cổ tức		42,539,682,540
Phải thu khác	64,170,765,681	19,336,132,751
	144,060,708,824	1,278,394,376,096

5. Hàng tồn kho

	30/09/2012	01/01/2012
Nguyên liệu, vật liệu khác	128,543,261	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	10,853,594,676	10,853,594,676
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8,938,534,347)	(13,299,817,444)
Cộng	72,146,031,336	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		1,152,865,960	7,332,545,455	2,079,627,406	10,565,038,821
Thanh lý, điều chỉnh			(457,861,818)		(457,861,818)
Số cuối kỳ	5,993,891,406	18,742,426,380	21,617,327,708	30,541,443,831	76,895,089,325
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	95,647,815	2,079,796,325	1,618,563,659	3,058,491,170	6,852,498,969
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ			(453,149,879)		(453,149,879)
Số cuối kỳ	201,728,971	5,267,076,815	8,706,314,752	13,978,976,013	28,154,096,551
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	5,792,162,435	13,475,349,565	12,911,012,956	16,562,467,818	48,740,992,774

7 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hành hóa	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ		6,342,062,842		6,342,062,842
Đầu tư trong kỳ		6,221,054,000		6,221,054,000
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				-
Số cuối kỳ		12,563,116,842		12,563,116,842
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ		3,640,037,520		3,640,037,520
Khấu hao trong kỳ		1,674,255,935		1,674,255,935
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				-
Số cuối kỳ		5,314,293,455		5,314,293,455
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ		2,702,025,322		2,702,025,322
Số cuối kỳ		7,248,823,387		7,248,823,387

8 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	<u>30/09/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
Chi phí cho dự án Eden A	3,168,714,477,884	2,324,431,090,499
Chi phí của các dự án khác	2,513,852,052	2,513,852,053
Cộng	3,171,228,329,936	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
Đầu tư trong kỳ		152,126,555	4,862,822,512	5,014,949,067
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ	(17,567,564,745)	(78,420,920,391)	(38,003,552,947)	(133,992,038,083)
Số cuối kỳ	1,101,981,804,761	1,983,627,055,459	270,931,239,306	3,356,540,099,526
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	17,458,624,560	31,660,697,202	21,699,693,734	70,819,015,496
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ	(3,007,812,041)	(13,083,521,325)	(25,828,353,419)	(41,919,686,785)

Số cuối kỳ	51,192,882,104	97,035,583,477	85,009,424,992	233,237,890,573
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	1,050,788,922,657	1,886,591,471,982	185,921,814,314	3,123,302,208,953

- Bất động sản đầu tư của Công ty gồm:
- + Tòa nhà Vincom Center Hà Nội, bao gồm khu trung tâm thương mại 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

	<u>30/09/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
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	894,000,000,000	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	
Công ty TNHH Vincom Retail	3,600,000,000	
Cộng	<u><u>22,217,453,646,797</u></u>	<u><u>5,906,479,270,797</u></u>

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

	<u>30/09/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
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	248,181,818,182	780,000,000,000
Cộng	<u><u>343,592,218,182</u></u>	<u><u>875,410,400,000</u></u>

12 . Đầu tư dài hạn khác

	<u>30/09/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
Đầu tư vào các cổ phiếu chưa niêm yết	129,186,168,975	62,141,567,475
Tạm ứng đầu tư vào các dự án	662,699,910,908	62,699,910,908
Các khoản cho vay khác	450,383,988,968	303,395,172,988
Các khoản cho vay khác đến hạn phải thu	(190,219,909,579)	(119,140,943,009)
Cộng	<u><u>1,052,050,159,272</u></u>	<u><u>309,095,708,362</u></u>

13 . Chi phí trả trước dài hạn

	<u>30/09/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
Phí phát hành trái phiếu Công ty	258,388,450,517	29,231,963,949
Chi phí thuê đất trả trước	3,170,821,810	5,802,146,471
Chi phí hoa hồng đối với các hợp đồng thuê hoạt động	12,516,580,016	14,717,014,796
Công cụ dụng cụ	2,468,383,239	2,011,534,000
Chi phí trả trước dài hạn khác	3,465,442,565	1,066,576,309
Cộng	<u><u>280,009,678,147</u></u>	<u><u>52,829,235,525</u></u>

14 . Vay và nợ ngắn hạn

	<u>30/09/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
Vay ngắn hạn từ các công ty	86,810,825,326	669,100,000,000
Vay chuyển đổi		833,120,000,000
Trái phiếu (sẽ hoàn trả trong 12 tháng tới)	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000
Vay ngân hàng (sẽ hoàn trả trong 12 tháng tới)		219,889,124,311
Cộng	<u><u>2,086,810,825,326</u></u>	<u><u>3,722,109,124,311</u></u>

Các khoản vay ngắn hạn từ các công ty có thời hạn vay từ 3-6 tháng với lãi suất vay 14%/năm.
Trái phiếu có mệnh giá 2.000.000.000.000 đồng sẽ đáo hạn vào ngày 06 tháng 05 năm 2013 và có mức LS 15,5%/năm.

15 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2012	01/01/2012
Thuế GTGT	3,148,334,365	18,962,327,952
Thuế Thu nhập cá nhân	1,449,417,453	2,153,387,574
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	17,504,607,787	84,652,717,724
Các loại thuế khác		7,245,600
Cộng	22,102,359,605	105,775,678,850

16 . Chi phí phải trả

	30/09/2012	01/01/2012
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	361,049,494,178	447,381,805,937
Trích trước giá vốn của BĐS đã chuyển nhượng	18,376,863,098	18,680,657,306
Trích trước chi phí xây dựng	78,649,493,242	5,379,454,923
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	2,161,963,689	2,153,730,650
Trích trước các khoản chi phí khác	5,126,156,272	9,644,379,136
Cộng	465,363,970,479	483,240,027,952

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

	30/09/2012	01/01/2012
Bảo hiểm xã hội, y tế, KPCĐ phải nộp	2,636,418,116	3,034,309,087
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	47,129,438,843	27,812,011,781
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	67,630,409,821	29,367,398,128
Cổ tức phải trả	211,111,736	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	10,666,113,703	24,388,864,678
Cộng	196,552,492,219	224,128,023,309

18 . Các khoản phải trả dài hạn khác

	30/09/2012	01/01/2012
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	18,762,110,995	1,641,815,625
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	240,698,040,611	157,609,759,774
Cộng	259,460,151,606	159,251,575,399

19 . Các khoản vay và nợ dài hạn

	30/09/2012	01/01/2012
Trái phiếu dài hạn	7,248,400,000,000	3,000,000,000,000
Vay trung hạn		914,461,088,236
Cộng	7,248,400,000,000	3,914,461,088,236

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. Mục đích: 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. Tại ngày 30/09/2012 có các trái phiếu:

+ Trái phiếu 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.

+ Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có mệnh giá 300.000.000 Đô la Mỹ (tương đương 6.248.400.000.000 đồng Việt Nam), phát hành ngày 03 tháng 04 năm 2012, đáo hạn này 03 tháng 04 năm 2017, có lãi suất 5%/năm.

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	3,093,121,620,000	13,920,924,598,183	5,000,000,000	(1,515,787,500,000)	15,503,258,718,183
Lãi trong năm				1,398,418,583,187	1,398,418,583,187
Số dư cuối kỳ	7,004,620,550,000	16,297,975,125,727	11,000,000,000	572,129,074,292	23,885,724,750,019

Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc sáp nhập với Công ty CP Vinpearl dưới hình thức phát hành thêm cổ phiếu Công ty CP Vincom để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phiếu của Công ty CP Vinpearl theo tỷ lệ hoán đổi: 1 CP VPL bằng 0.77 CP VIC. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm: 1.582.334.120.000 đồng (tương ứng với 158.233.412CP theo mệnh giá 10.000VNĐ/CP) và thặng dư tăng thêm: 13.921.235.904.164 đồng.

Công ty đã thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu với trị giá là 1.510.787.500.000 đồng (tương đương 151.078.750 CP) cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1000:275.

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

	Quý III '2012	Quý III '2011
Tổng doanh thu		
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các DV kèm theo	250,813,835,987	193,374,195,047
- Doanh thu bán BĐS	776,983,140	46,585,911,613
	251,590,819,127	239,960,106,659
Các khoản giảm trừ		
- Chiết khấu thương mại		
- 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	250,813,835,987	193,374,195,047
- Doanh thu bán BĐS	776,983,140	46,585,911,613
	251,590,819,127	239,960,106,659

2 . Giá vốn hàng bán

	Quý III '2012	Quý III '2011
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	79,600,774,311	85,998,299,258
Chi phí giá vốn chuyên nhượng BĐS	1,224,337,491	30,677,328,910
Dự phòng giảm giá BĐS	(327,492,340)	
Cộng	80,497,619,462	116,675,628,168

3 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III '2012	Quý III '2011
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	94,889,030,304	91,553,589,352
Lãi chênh lệch tỷ giá	4,785,929,198	325,027,589
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần		44,628,479,070
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	1,555,830,000	284,571,428,572
Thu nhập tài chính khác	3,981,310,819	
Cộng	105,212,100,321	421,078,524,583

4 . Chi phí tài chính

	Quý III '2012	Quý III '2011
Chi phí lãi vay	101,123,394,838	220,453,072,173
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2,259,337,732	1,773,016,257
Dự phòng giảm giá chứng khoán		119,664,000
Chi phí phát hành trái phiếu và khoản vay CD	23,754,362,744	14,606,639,774
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư		
Chi phí tài chính khác	2,090,649,840	932,888,065
Cộng	129,227,745,154	237,885,280,269

5 . Chi phí bán hàng

	Quý III '2012	Quý III '2011
Chi phí cho nhân viên	10,160,936,826	5,563,469,852
Chi quảng cáo, sự kiện và các dịch vụ mua ngoài	4,851,284,383	2,971,083,947
Chi phí khác bằng tiền	3,294,041,354	4,657,412,490
Cộng	18,306,262,563	13,191,966,289

6 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III '2012	Quý III '2011
Chi phí cho nhân viên	24,913,124,972	20,450,333,333
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	307,716,615	1,168,586,334
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,371,042,909	2,542,907,769
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27,469,848,979	9,306,156,498
Chi phí tài trợ, ủng hộ, hỗ trợ	5,820,957,615	9,701,063,636
Chi phí khác bằng tiền	4,743,094,987	5,653,665,809
Cộng	65,625,786,077	48,822,713,379

7 . Thu nhập khác

	Quý III '2012	Quý III '2011
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	62,056,364	6,551,166,191
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	3,655,723,060	1,042,881,015
Thu nhập khác	96,382,722	864,853,071
Cộng	3,814,162,146	8,458,900,277

8 . Chi phí khác

	Quý III '2012	Quý III '2011
Thanh lý tài sản cố định	62,056,364	1,037,634,139
Tiền phạt vi phạm hợp đồng và phạt hành chính	27,055,798	487,733,871
Chi phí khác	8,321,879	400,757,500
Cộng	97,434,041	1,926,125,510

9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III '2012	Quý III '2011
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17,370,751,324	46,961,329,278
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		4,594,366,623
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	17,370,751,324	51,555,695,901

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.

	Quý III '2012	Quý III '2011
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	49,491,482,973	199,440,122,003
- 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	49,491,482,973	199,440,122,003
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	504,427,050	369,991,272
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	98	539

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 30 tháng 09 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

Hà nội, ngày 16 tháng 11 năm 2012

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thu Thủy

(Theo Thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012)

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý III '2012	Quý III'2011	Chênh lệch	%	09 tháng 2012
01	Tổng doanh thu	251,590,819,127	239,960,106,659	11,630,712,468	4.85%	2,074,052,426,903
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần	251,590,819,127	239,960,106,659	11,630,712,468	4.85%	2,074,052,426,903
11	Giá vốn hàng bán	80,497,619,462	116,675,628,168	(36,178,008,706)	-31.01%	365,973,546,908
20	Lợi nhuận gộp	171,093,199,665	123,284,478,491	47,808,721,174	38.78%	1,708,078,879,995
21	Doanh thu tài chính	105,212,100,321	421,078,524,583	(315,866,424,262)	-75.01%	774,049,371,996
22	Chi phí tài chính	129,227,745,154	237,885,280,269	(108,657,535,115)	-45.68%	526,085,818,858
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	101,123,394,838	220,453,072,173	(119,329,677,334)	-54.13%	446,669,044,968
24	Chi phí bán hàng	18,306,262,563	13,191,966,289	5,114,296,274	38.77%	56,515,802,864
25	Chi phí QLDN	65,625,786,077	48,822,713,379	16,803,072,698	34.42%	188,609,929,281
30	Lợi nhuận thuần	63,145,506,192	244,463,043,137	(181,317,536,945)	-74.17%	1,710,916,700,988
31	Thu nhập khác	3,814,162,146	8,458,900,277	(4,644,738,131)	-54.91%	11,935,411,786
32	Chi phí khác	97,434,041	1,926,125,510	(1,828,691,469)	-94.94%	3,374,906,331
40	Lợi nhuận khác	3,716,728,105	6,532,774,767	(2,816,046,662)	-43.11%	8,560,505,455
	Lợi nhuận trong các cty LJ					
50	Lợi nhuận trước thuế	66,862,234,297	250,995,817,904	(184,133,583,607)	-73.36%	1,719,477,206,443
	Chi phí thuế TNDN	17,370,751,324	51,555,695,901	(34,184,944,577)	-66.31%	321,058,623,256
51	CP thuế TNDN hiện hành	17,370,751,324	46,961,329,278	(29,590,577,954)	-63.01%	320,707,013,029
52	CP thuế TNDN hoãn lại	-	4,594,366,623	(4,594,366,623)	-100.00%	351,610,227
60	Lợi nhuận sau thuế	49,491,482,973	199,440,122,003	(149,948,639,030)	-75.18%	1,398,418,583,187
61	LN sau thuế của CĐ th.số	-	-	-	-	-
62	LN sau thuế CĐ cty mẹ	49,491,482,973	199,440,122,003	(149,948,639,030)	-75.18%	1,398,418,583,187
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	.98	539	-	-	2,772
80	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 quý 3.2012 biến động so với cùng kỳ năm trước do:
 - + Doanh thu cho thuê BĐS tăng 57 tỷ đồng (tương đương 30%) từ hoạt động cho thuê tại Vincom center Hồ chí minh.
 - + Doanh thu chuyển nhượng BĐS giảm gần 46 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.
- Giá vốn từ hoạt động cho thuê giảm do không phát sinh chi phí liên quan đến khối văn phòng tháp B tòa nhà VCC Bà Triệu.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm từ hoạt động chuyển nhượng đầu tư và cổ tức thu được từ các Công ty đầu tư.
- Chi phí tài chính giảm do :
 - + Tỷ lệ vốn hóa vào dự án Eden A tăng theo chi phí xây dựng thực tế phát sinh.
 - + Công ty đã tái cấu trúc lại các khoản vay, tăng các khoản vay có lãi suất thấp dẫn đến tổng chi phí lãi vay giảm
- Chi phí bán hàng tăng trong quý do:
 - + Số lượng nhân sự và mức lương của bộ phận bán hàng tăng so với cùng kỳ năm trước;
 - + Tăng các hoạt động khuyến mại, hoa hồng tại Trung tâm thương mại Vincom center nhằm thu hút khách hàng đến với TTTM so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí quản lý tăng trong quý 3 do: tăng chi phí tiền lương và các chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Thu nhập và chi phí khác giảm chủ yếu từ hoạt động thanh lý tài sản.

(Theo Thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012)

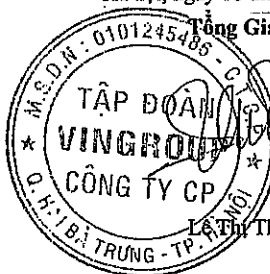
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	88.3%	81.6%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	11.7%	18.4%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	30.3%	55.5%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	27.3%	48.7%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	25.4%	48.1%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	69.7%	44.5%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1.38	0.60
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.40	0.62
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0.1%	1.2%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	19.7%	83.1%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	0.2%	3.0%

(*) Nợ vay là toàn bộ nợ vay ngắn hạn và dài hạn của các ngân hàng và tổ chức, nợ thuần = nợ vay - tiền và tương đương tiền.

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2012

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thu Thủy