

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ Hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 38
<u>Phụ lục:</u>	39 - 40
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước (Theo Thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012)	

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (trước đây là 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. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 41 được cấp ngày 01 tháng 08 năm 2012.

Thông tin liên lạc

Địa chỉ: 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

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

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 kiểm soát

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

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên
Bà Hoàng Thúy Mai	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Vân Trinh	Thành viên

Ban Giám đốc

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

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

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ báo cáo chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012.

Xác nhận của Ban Giám đốc

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

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 9 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ báo cáo kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc



Lê Thị Thu Thủy - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	30/9/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		27,002,933,550,638	20,039,498,304,151
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3,397,986,543,943	1,231,728,589,840
Tiền	111		293,903,543,943	656,243,958,622
Các khoản tương đương tiền	112		3,104,083,000,000	575,484,631,218
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	4,463,205,166,525	4,174,887,714,583
Đầu tư ngắn hạn	121		4,481,176,193,158	4,195,988,849,590
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		3,016,764,573,774	5,135,497,476,935
Phải thu khách hàng	131	V.3	742,411,556,328	1,096,924,061,390
Trả trước cho người bán	132		1,966,902,229,149	2,041,076,551,154
Phải thu từ các bên liên quan	133		-	-
Các khoản phải thu khác	135	V.4	314,863,928,683	1,999,876,495,659
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(7,413,140,386)	(2,379,631,268)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	14,649,853,288,589	9,282,402,573,172
Hàng tồn kho	141		14,658,791,822,936	9,295,702,390,616
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(8,938,534,347)	(13,299,817,444)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,475,123,977,808	214,981,949,621
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	55,084,759,355	42,081,292,302
Thuế GTGT được khấu trừ	152		110,086,400,083	149,110,589,727
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		38,102,672,744	2,025,026,959
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	1,271,850,145,625	21,765,040,633
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		24,116,613,175,047	15,473,136,819,333
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		12,380,352,361,832	6,508,942,834,720
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4,545,522,506,610	1,772,577,005,816
- Nguyên giá	222		5,234,201,642,467	1,799,883,929,788
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(688,679,135,857)	(27,306,923,972)
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	585,568,429,879	169,407,501,624
- Nguyên giá	228		638,484,528,529	195,651,739,147
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(52,916,098,650)	(26,244,237,523)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	7,249,261,425,343	4,566,958,327,280
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	3,887,934,956,801	3,960,676,144,502
- Nguyên giá	241		4,163,822,120,893	4,181,585,332,122
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(275,887,164,092)	(220,909,187,620)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2,831,516,365,972	2,069,242,276,169
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	434,002,020,658	868,978,280,751
Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	2,397,514,345,314	1,200,263,995,418
Dự phòng giảm giá chứng khoán dài hạn (*)	259		-	-

V. Tài sản dài hạn khác	260		1,282,686,803,737	669,453,466,072
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	1,236,332,263,311	650,698,913,075
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		41,084,875,426	8,237,287,997
Tài sản dài hạn khác	268		5,269,665,000	10,517,265,000
VI. Lợi thế thương mại	269	V.15	3,734,122,686,705	2,264,822,097,870
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		<u>51,119,546,725,686</u>	<u>35,512,635,123,484</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	30/9/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		41,539,543,812,467	27,260,458,138,945
I. Nợ ngắn hạn	310		24,188,606,014,707	21,630,198,244,261
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.16	3,065,754,051,577	4,625,302,442,156
Phải trả người bán	312		1,218,993,481,235	538,965,024,625
Người mua trả tiền trước	313	V.17	17,322,843,607,918	12,044,721,660,330
Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại các dự án	313.1		17,154,667,863,988	12,029,175,654,585
Thanh toán theo các hợp đồng khác	313.2		168,175,743,929	15,546,005,745
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	139,077,175,493	309,186,664,447
Phải trả người lao động	315		37,118,916,525	29,405,109,761
Chi phí phải trả	316	V.19	1,170,039,738,054	1,873,523,133,596
Chi phí lãi vay trích trước	316.1		720,418,227,279	568,864,039,182
Chi phí xây dựng trích trước	316.2		402,977,784,580	1,248,285,918,261
Phải trả khác	316.3		46,643,726,195	56,373,176,153
Phải trả các bên liên quan	317		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.20	1,234,779,043,905	2,209,094,209,346
Tiền ứng vốn từ khách hàng	319.1		935,635,401,609	1,478,811,373,801
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319.2		299,143,642,296	730,282,835,545
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		17,350,937,797,760	5,630,259,894,684
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.21	349,639,902,834	200,266,208,059
Vay và nợ dài hạn	334	V.22	16,870,764,168,190	5,408,778,229,684
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		123,867,604,738	21,215,456,941
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		6,666,121,998	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9,818,310,479,662	6,501,237,900,575
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	9,818,310,479,662	6,501,237,900,575
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		7,004,620,550,000	3,911,498,930,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		3,810,853,254,562	2,395,153,738,480
Cổ phiếu quỹ	414		(1,753,237,480,489)	(720,199,415,988)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		12,845,114,930	7,845,114,930
Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		743,229,040,658	906,939,533,153
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		(238,307,566,443)	1,750,939,083,964
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		51,119,546,725,686	35,512,635,123,484

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	30/9/2012	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 (USD)	007		1,009,104	67,682
Ngoại tệ các loại (EUR)	007		6,792	106
Ngoại tệ các loại (SGD)	007		100	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2012

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thu Thủy

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
[trước đây là Công ty Cổ phần Vincom]
191 phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý III của năm 2012

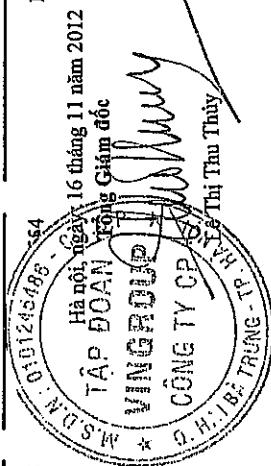
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2012

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm 2012	Năm 2011	Quý III '2012	Quý III '2011
Đơn vị tính: VND						
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5,069,138,123,375	1,126,680,709,122	1,282,743,436,221	266,633,362,762
Các khoản giảm trừ	02	VI.1	1,028,226,141		390,244,043	
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	5,068,109,897,234	1,126,680,709,122	1,282,353,192,178	266,633,362,762
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2,318,339,093,928	428,096,003,398	780,536,960,933	122,518,492,827
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2,749,770,803,306	698,584,705,724	501,816,231,245	144,114,869,935
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1,003,435,801,678	1,060,487,505,299	236,319,674,431	473,686,839,060
Chi phí tài chính	22	VI.4	919,426,562,764	642,327,190,875	331,295,528,351	209,972,035,619
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		812,116,120,571	575,556,062,251	290,913,176,291	190,632,940,292
Chi phí bán hàng	24	VI.5	130,731,632,229	75,105,090,804	39,105,108,467	23,234,534,062
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	659,902,956,177	165,609,886,338	215,975,020,349	72,612,338,461
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,043,145,453,813	876,030,043,007	151,760,248,508	311,982,800,854
Thu nhập khác	31	VI.6	67,940,052,828	93,694,289,522	36,302,542,904	17,333,266,816
Chi phí khác	32	VI.7	21,338,835,817	115,538,449,531	(21,082,565,609)	11,759,741,191
Lợi nhuận khác	40		46,601,217,011	(21,844,160,009)	57,385,108,513	5,573,525,625
Lợi nhuận trong các kỳ liên kết	45		7,249,804,213	206,545,712,648	9,487,712,142	131,857,662,421
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2,096,996,475,037	1,060,731,595,645	218,633,069,163	449,413,988,899
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	631,186,157,003	234,373,840,334	101,953,705,566	93,864,506,521
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	(7,739,379,977)	13,781,924,414	(4,037,319,873)	4,594,366,623
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1,473,549,698,011	812,575,830,897	120,716,683,471	350,955,115,755
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		121,472,690,507	237,564,246,502	25,277,880,434	125,293,575,317
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		1,352,077,007,504	575,011,584,395	95,438,803,037	225,661,540,438
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	2,095		148	610

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

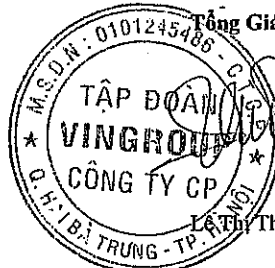
Chỉ tiêu	Ghi chú	Giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2012	Giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(884,385,351,553)	4,625,046,634,431
1. Lợi nhuận trước thuế		2,096,996,475,037	1,060,731,595,645
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định		343,372,974,572	95,942,529,356
Các khoản dự phòng		(2,638,200,853)	17,702,579,381
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		(1,841,097,371)	6,627,889,717
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	1,904,534,017
(Lãi)/lỗ từ thanh lý khoản đầu tư		(393,757,169,880)	(506,021,518,081)
Phân lỗ/(lãi) từ công ty liên kết		(7,249,804,213)	(206,545,712,648)
Chi phí lãi vay		812,116,120,571	575,556,062,251
Thu nhập lãi vay và cổ tức		(587,409,388,238)	(536,311,104,194)
Phân bổ lợi thế thương mại		291,548,745,637	32,625,222,843
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		2,551,138,655,262	542,212,078,287
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		190,766,834,445	804,909,751,733
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(3,594,744,107,397)	(5,145,356,616,902)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2,804,383,985,428	11,563,915,754,446
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(316,132,732,066)	(1,254,946,652,931)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(809,971,938,696)	(850,274,629,050)
Tiền lãi vay đã trả		(1,715,073,648,529)	(1,023,082,044,854)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		5,247,600,000	(12,331,006,298)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(2,266,660,796,277)	(2,054,195,880,372)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2,367,161,096,166)	(3,243,566,132,996)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác		1,949,485,000,000	571,140,360,991
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		798,153,571,786	1,176,368,815,786
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		946,691,097,011	165,260,602,080
Tiền cho vay các bên có liên quan và các bên khác		(1,250,000,000,000)	(52,000,000,000)
Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan và các bên khác		781,739,298,863	1,158,419,943,518
Tiền chi để mua thêm cổ phần của công ty con		(3,661,484,000,000)	(1,898,400,000,000)
Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(846,044,601,500)	(316,359,158,903)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		852,287,626,034	651,421,308,152
Tiền chi gửi ngắn hạn		(216,655,555,556)	(1,236,481,619,000)
Rút tiền gửi ngắn hạn		724,100,000,000	970,000,000,000
Tiền tăng từ sáp nhập		22,227,863,252	-
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		5,317,304,101,933	(3,192,883,164,282)
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		10,808,879,606,310	1,350,240,000,000
Tiền thu về do bán cổ phiếu quỹ		531,445,734,000	-
Tiền chi trả nợ gốc vay		(6,229,998,910,478)	(2,588,428,764,834)
Tiền chi trả cổ tức		(71,035,327,899)	(2,145,752,052,290)
Góp vốn của các cổ đông thiểu số		278,013,000,000	191,057,652,842
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		2,166,257,954,103	(622,032,410,223)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1,231,728,589,840	1,515,008,976,492
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		3,397,986,543,943	892,976,566,269

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2012

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thu Thủy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm 2012

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

1. Thông tin doanh nghiệp

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (trước đây là 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. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 41 được cấp ngày 01 tháng 08 năm 2012.

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 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 và 45A phố Lý Tự Trọng, 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 biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	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 Tiên, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

9	Công ty TNHH BĐS 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 Dài	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
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 . CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1 . Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

Cho mục đích trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán như "Người mua trả tiền trước" (Mã số 313), "Chi phí phải trả" (Mã số 316), và "Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác" (Mã số 319). Mục tiêu của việc trình bày thêm các số liệu chi tiết trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Việc sửa đổi, bổ sung này được chấp thuận bởi Bộ Tài chính theo Công văn số 5966/BTC-CDKT ban hành ngày 4 tháng 5 năm 2012 về việc bổ sung chi tiết vào mẫu báo cáo tài chính.

2 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3 . Niên độ kế toán

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

4 . Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

5 . Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con .

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các khoản thu nhập hoặc chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

III . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và 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.

Tập đoàn 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 giảm giá hàng tồn kho

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

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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

6 . Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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 sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 25 - 40 năm
Các công trình kiến trúc khác 10 - 20 năm
Máy móc và thiết bị 3 - 15 năm
Phương tiện vận tải 3 - 12 năm
Thiết bị truyền dẫn 25 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý 4 - 8 năm
Phần mềm máy tính 3 - 8 năm
Bản quyền 4 - 8 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn 45 - 48 năm
Quyền thuê đất 20 năm
Tài sản khác 8 - 15 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn.

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, vật kiến trúc 30 - 47 năm
Máy móc thiết bị 9 - 10 năm
Tài sản khác 8 - 15 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như 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 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 Tập đoàn.

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.

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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng 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 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua. Cụ thể hơn, Tập đoàn sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua, đặc biệt là các dịch vụ phụ trợ do công ty con cung cấp (như bảo dưỡng, vệ sinh, an ninh, kế toán, dịch vụ khách sạn, v.v.). Mức độ quan trọng của các quy trình được đánh giá theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 5 về các dịch vụ phụ trợ gắn liền với bất động sản.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi Công ty mua lại lợi ích của các cổ đông thiểu số trong một công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được mua được trình bày là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi Công ty chuyển nhượng một phần quyền sở hữu trong một công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đã bán được ghi nhận là một khoản lãi hoặc lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của hai đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất;
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào tài khoản “Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh” trên vốn chủ sở hữu.

12 . Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

13 . Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

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 Tập đoàn 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 niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ 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 hợp nhất.

16 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn 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 kỳ trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012 nếu Tập đoàn áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá là không đáng kể.

17 . Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn 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.

19 . Khách hàng ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng theo hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

20 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu 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

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

Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí, bệnh viện và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện.

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 Tập đoàn với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

Doanh thu thẻ gôn

Thu nhập từ tiền bán thẻ thành viên sân gôn được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của thẻ thành viên.

21 . 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

► Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

► Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

► đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

► 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.

22 . Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính 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, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, 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 hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Thông tư 210 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

23 . Trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi

Trái phiếu và các khoản vay, 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. Trái phiếu và các khoản vay 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 và các khoản vay chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu hoặc khoản vay 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 huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán. Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu và các khoản vay 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 và các khoản vay 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 kỳ sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và các khoản vay 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 và các khoản vay 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 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp như sau:

► Kinh doanh bất động sản: bao gồm việc cho thuê các bất động sản đầu tư và phát triển bất động sản đầu tư để bán;

► Hoạt động khách sạn, nghỉ dưỡng và các dịch vụ liên quan khác: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác như dịch vụ chăm sóc sắp xếp, kinh doanh mỹ phẩm,...

► Hoạt động khám chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe: bao gồm các hoạt động cung cấp các dịch vụ khám chữa bệnh, bán các sản phẩm y tế, máy móc y tế, các công cụ và trang thiết bị Bệnh viện quốc tế Vinmec (thuộc sở hữu của Nam Hà Nội, một công ty con);

► Dịch vụ và các hoạt động khác

Tập đoàn theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Tập đoàn trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như giao dịch với các bên thứ ba.

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/9/ 2012	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khách sạn, nghỉ dưỡng và các dịch vụ liên quan khác	Hoạt động khám chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe	Các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Doanh						
Doanh thu cho bên thứ ba	3,984,730,645,626	965,912,665,734	103,192,284,827	14,274,301,047		5,068,109,897,235
Doanh thu nội bộ	25,170,668,283	15,465,789,489	6,324,260,000		(46,960,717,772)	
Tổng doanh thu	4,009,901,313,909	981,378,455,223	109,516,544,827	14,274,301,047	(46,960,717,772) <1>	5,068,109,897,234
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Khấu hao và khấu trừ	115,321,138,342	142,041,632,471	83,312,163,396	2,698,040,363		343,372,974,572
Phản lãi của công ty liên kết	320,669,941	6,934,380,175			(5,245,903)	7,249,804,213
Thu nhập trước thuế theo bộ phận	1,746,410,290,803	278,480,900,052	(11,149,718,244)	(748,990,586)	84,003,993,011 <2>	2,096,996,475,037
Tài sản						
Đầu tư vào công ty liên kết	370,219,729,813	49,655,563,552			14,126,727,293	434,002,020,658
Chi phí hình thành TSCĐ	1,142,244,316,746	3,699,447,512,480	1,684,416,069,486	15,582,490,183		6,541,690,388,895
Tổng tài sản	32,377,541,612,638	6,999,876,719,630	1,719,424,779,866	122,510,034,068	9,900,193,579,482 <3>	51,119,546,725,686
Tổng nợ phải trả	20,363,480,154,102	165,812,442,692	14,589,724,597	7,290,152,063	20,988,371,339,013 <4>	41,539,543,812,467

<1> Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

<2> Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (1.003.435.801.678 đồng Việt Nam) và chi phí tài chính (919.426.562.764 đồng Việt Nam), và phần được hưởng từ thu nhập của các công ty liên kết không thuộc các bộ phận kinh doanh của Tập đoàn (5.245.903 đồng Việt Nam).

<3> Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (3.734.122.686.705 đồng Việt Nam), tài sản thuế hoãn lại (41.084.875.426 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn (4.463.205.166.525 đồng Việt Nam), các khoản phải thu khác (208.560.241.834 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư dài hạn (1.439.093.881.699 đồng Việt Nam) và các khoản đầu tư vào công ty liên kết (14.126.727.293 đồng Việt Nam) vì những tài sản này được quản lý tập trung.

<4> Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn (16.870.764.168.190 đồng Việt Nam), thuế phải trả nhà nước (139.077.175.493 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (3.065.754.051.577 đồng Việt Nam), các khoản phải trả khác (68.490.111.736 đồng Việt Nam), các khoản trích trước lãi vay (720.418.227.279 đồng Việt Nam) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (123.867.604.738 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/9/2012	01/01/2012
Tiền mặt	4,200,772,652	2,970,504,259
Tiền gửi ngân hàng	288,253,804,441	653,273,454,363
Các khoản tương đương tiền	3,104,083,000,000	575,484,631,218
Tiền đang chuyển	1,448,966,850	
Cộng	3,397,986,543,943	1,231,728,589,840

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/9/2012	01/01/2012
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	362,067,580,442	50,000,000,000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn	1,917,494,444,422	700,000,000,000
Các khoản cho vay khác	336,589,220,068	638,557,330,809
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 13)	193,955,855,669	119,140,943,009
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	1,638,699,980,556	1,833,825,000,000
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	32,369,112,001	854,465,575,772
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(17,971,026,633)	(21,101,135,007)
Cộng	4,463,205,166,525	4,174,887,714,583

3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/9/2012	01/01/2012
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	598,383,539,138	1,026,679,316,473
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan khác	92,362,605,149	70,244,744,917
Phải thu từ dịch vụ khách sạn và chăm sóc sắc đẹp	18,406,742,005	
Phải thu từ dịch vụ khám bệnh và chăm sóc sức khỏe	33,258,670,036	
Cộng	742,411,556,328	1,096,924,061,390
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu khách hàng	184,416,008,828	258,724,061,390
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	557,995,547,500	838,200,000,000

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/9/2012	01/01/2012
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	1,649,485,000,000
Lãi phải thu	208,560,241,835	232,717,060,018
Phải thu từ cổ tức	-	89,961,451,246
Các khoản phải thu khác	106,303,686,848	27,712,984,395
Cộng	314,863,928,683	1,999,876,495,659
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu khác	245,480,485,055	1,878,624,371,075
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	69,383,443,628	121,252,124,584

5 . HÀNG TỒN KHO

	30/9/2012	01/01/2012
Bất động sản để bán đã hoàn thành (i)	80,784,074,306	99,035,611,908
Bất động sản để bán đang xây dựng (ii)	14,531,628,286,568	9,179,144,455,054
Các nguyên vật liệu xây dựng khác	31,720,648,940	17,294,991,666
Hàng hoá tồn kho của khách sạn và dịch vụ làm đẹp	3,342,102,530	
Hàng hóa tồn kho của bệnh viện	7,623,716,852	227,331,988
Công cụ dụng cụ	3,692,993,740	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (iii)	(8,938,534,347)	(13,299,817,444)
Cộng	14,649,853,288,589	9,282,402,573,172

(i) Bất động sản để bán đã hoàn thành bao gồm giá thành phần hạ tầng của hạng mục biệt thự tại dự án Vincom Village, của các căn hộ tự xây dựng để bán tại dự án Vincom Center B – Thành phố Hồ Chí Minh, của các căn hộ mua để bán tại thành phố Hồ Chí Minh, và quyền sử dụng đất mua để bán.

(ii) Bất động sản để bán đang xây dựng bao gồm chi phí cho các căn hộ và biệt thự tại dự án Royal City, Times City, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury, dự án biệt thự sân golf và dự án biệt thự quảng trường tại thành phố Nha Trang, Việt Nam. Các dự án này đang trong quá trình xây dựng tại ngày 30 tháng 9 năm 2012.

(iii) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được của căn hộ mua để bán tại thành phố Hồ Chí Minh và giá gốc tại ngày 30 tháng 9 năm 2012.

6 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/9/2012	01/01/2012
Chi phí phát hành các khoản vay và trái phiếu	10,477,416,395	16,922,360,834
Chi phí đồ dùng, dụng cụ khác	11,120,906,415	
Chi phí đồ dùng, dụng cụ của bệnh viện	8,764,949,059	
Chi phí sửa chữa	3,210,980,252	
Chi phí bảo hiểm tài sản	3,640,040,570	
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17,870,466,664	25,158,931,468
Cộng	55,084,759,355	42,081,292,302

7 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2012	01/01/2012
Tạm ứng cho nhân viên	4,513,595,625	4,724,347,426
Đặt cọc ngắn hạn	17,576,870,000	17,040,693,207
Tiền ký quỹ liên quan trái phiếu chuyển đổi	1,249,730,000,000	
Khác	29,680,000	
Cộng	1,271,850,145,625	21,765,040,633

8 . 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	893,843,243,425	835,815,711,761	38,089,502,412	32,135,472,190	1,799,883,929,788
Tăng	2,254,796,788,314	1,003,627,044,901	263,272,040,639	200,242,798,984	3,721,938,672,838
Phân loại lại	(85,178,661,209)	85,454,872,609	(15,428,522,250)	15,152,310,850	-
Điều chỉnh	(148,810,533,806)	(115,375,229,461)	(3,403,698,886)	(778,252,155)	(268,367,714,308)
Thanh lý	(15,122,688,435)	(3,144,255,538)	(936,709,151)	(49,592,727)	(19,253,245,851)
Số cuối kỳ	2,899,528,148,289	1,806,378,144,272	281,592,612,764	246,702,737,142	5,234,201,642,467
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ	549,213,328	5,773,414,564	8,672,815,500	12,311,480,580	27,306,923,972
Khấu hao trong kỳ	65,141,066,838	129,255,446,298	19,591,787,040	22,198,813,607	236,187,113,784
Tăng	160,435,515,734	192,506,575,012	37,572,940,811	36,517,739,904	427,032,771,460
Phân loại lại		236,676,595	(255,534,985)	18,858,390	0
Điều chỉnh giảm KH	(330,528,343)	(753,814,206)	(734,618,308)	(28,712,502)	(1,847,673,359)
Số cuối kỳ	225,795,267,557	327,018,298,263	64,847,390,058	71,018,179,980	688,679,135,857
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	893,294,030,097	830,042,297,197	29,416,686,912	19,823,991,610	1,772,577,005,816
Số cuối kỳ	2,673,732,880,732	1,479,359,846,009	216,745,222,706	175,684,557,162	4,545,522,506,610

Tài sản cố định hữu hình tăng trong kỳ chủ yếu từ sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất lâu dài & có thời hạn	Quyền thuê đất, Quyền phát triển dự án	Phần mềm quản lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ		184,938,875,055	10,712,864,092		195,651,739,147
Tăng trong kỳ	289,028,018,946	136,500,000,000	16,774,412,036	530,358,400	442,832,789,382
Giảm	-				-
Số cuối kỳ	289,028,018,946	321,438,875,055	27,487,276,128	530,358,400	638,484,528,529
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ		22,451,271,327	3,792,966,196		26,244,237,523
Khấu hao trong kỳ	3,773,098,882	6,913,425,788	3,204,138,245	55,129,463	13,945,792,378
Tăng trong kỳ	9,407,301,239		3,150,820,677	167,946,833	12,726,068,749
Giảm					-
Số cuối kỳ	13,180,400,121	29,364,697,115	10,147,925,118	223,076,296	52,916,098,650
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	-	162,487,603,728	6,919,897,896	-	169,407,501,624
Số cuối kỳ	275,847,618,825	292,074,177,940	17,339,351,010	307,282,104	585,568,429,879

Tài sản cố định vô hình tăng trong kỳ chủ yếu từ sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/9/2012	01/01/2012
Chi phí cho dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh	3,168,714,477,884	2,324,358,781,337
Chi phí cho dự án Times City	885,685,975,471	543,290,422,846
Chi phí cho dự án Royal City	2,247,002,992,601	1,289,221,745,407
Chi phí cho dự án Vincom Village	614,212,701,660	352,345,951,494
Chi phí cho dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An	78,965,319,713	
Chi phí cho dự án Future Property Invest	79,148,160,000	
Chi phí cho dự án Vincom Hải Phòng	12,663,889,507	11,787,651,507
Chi phí cho dự án Hồ Tây	43,462,649,818	43,439,922,545
Chi phí cho khu Spa - Vinpearl Nha Trang	23,611,437,482	
Chi phí cho khu biểu diễn cá heo - Vinpearl Nha Trang	18,887,339,114	
Chi phí cho dự án Hòn Một	23,733,834,862	
Chi phí cho dự án Tây hồ View	28,308,137,813	
Chi phí cho các hạng mục khác	24,864,509,419	2,513,852,144
Cộng	7,249,261,425,343	4,566,958,327,280

Chi phí cho Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm các chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, san lấp, chi phí tư vấn, chi phí lãi vay được vốn hóa và các chi phí khác liên quan đến Dự án cụm công trình trung tâm thương mại, khách sạn và bãi đỗ xe ngầm tọa lạc tại khu “tứ giác Eden” bao bọc bởi 4 đường Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Huệ và Lê Lợi.

Công ty Nam Hà Nội, một công ty con, cũng đang trong quá trình triển khai dự án Times City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đây là chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan đến các hạng mục bất động sản đầu tư và tài sản cố định.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, cũng đang trong quá trình triển khai thực hiện dự án Royal City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 72A đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Đây là chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan đến các hạng mục bất động sản đầu tư và tài sản cố định.

Công ty Sài Đồng, một công ty con khác, cũng đang triển khai thực hiện dự án Vincom Village, là một tổ hợp khu văn phòng, biệt thự và các tiện ích khác tại phường Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Đây là chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan đến các hạng mục bất động sản đầu tư và tài sản cố định.

Chi phí cho dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An bao gồm giá trị quyền sử dụng đất lâu dài, các chi phí trực tiếp và chi phí chung phát sinh trực tiếp cho dự án tại thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam. Dự án này do Công ty Vinpearl Hội An làm chủ đầu tư.

Chi phí cho dự án Future Property Invest bao gồm các chi phí phát sinh cho việc thực hiện dự án tại đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Dự án này do Công ty Future Property Invest làm chủ đầu tư.

Đối với chi phí xây dựng cho các hạng mục bất động sản để bán, Tập đoàn hiện đang trình bày tại Thuyết minh số 5.

11. 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	1,216,302,992,973	2,635,088,134,327	330,194,204,822	4,181,585,332,122
Tăng trong kỳ		74,383,246,448	41,845,580,406	116,228,826,854
Phân loại lại	57,323,943	(177,372,769,744)	177,315,445,802	0
Giảm trong kỳ	(17,567,564,745)	(78,420,920,391)	(38,003,552,947)	(133,992,038,083)
Số cuối kỳ	1,198,792,752,171	2,453,677,690,640	511,351,678,083	4,163,822,120,893
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	36,741,551,213	88,043,333,515	96,124,302,892	220,909,187,620
Khấu hao trong kỳ	17,458,624,560	38,165,759,342	37,615,684,508	93,240,068,410
Tăng trong kỳ		2,390,302,639	1,267,292,208	3,657,594,847
Phân loại lại	518,372	(242,886,589)	242,368,217	0
Giảm 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	115,272,987,582	109,421,294,406	275,887,164,092
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	1,179,561,441,760	2,547,044,800,812	234,069,901,930	3,960,676,144,502
Số cuối kỳ	1,147,599,870,068	2,338,404,703,057	401,930,383,676	3,887,934,956,801

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2012 bao gồm:

► Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu trung tâm thương mại và tăng hầm thuộc tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

► Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;

► Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của tòa nhà Vincom Center B - Thành phố Hồ Chí Minh tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

► Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của trung tâm thương mại Vincom Long Biên tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên thành phố Hà Nội.

► Khu phố mua sắm thuộc Công viên văn hoá và du lịch sinh thái VinpearlLand

Bất động sản đầu tư giảm trong kỳ là do chuyển nhượng khối văn phòng của Tòa nhà Vincom Center Hà Nội - Tòa tháp B cho một bên thứ ba theo hợp đồng chuyển nhượng được ký vào ngày 8 tháng 2 năm 2012.

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

		30/9/2012	01/01/2012
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	(i)	49,655,563,552	19,526,641,165
Công ty Cổ phần Bê tông ngoại thương	(ii)	14,126,727,293	13,416,371,478
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	(iii)	17,682,463,855	18,257,811,627
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	(iv)	352,537,265,958	817,777,456,481
Cộng		434,002,020,658	868,978,280,751

(i) Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh (Công ty "Du lịch Việt Nam")

Công ty Du lịch Việt Nam, tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 ngày 18 tháng 5 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Trước sáp nhập, Vinpearl sở hữu 25,28% cổ phần trong Công ty Du lịch Việt Nam, qua sáp nhập tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty liên kết này tăng lên 46,31%.

(ii) Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (Công ty "Bê tông Ngoại thương")

Công ty Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 7 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 30 tháng 9 năm 2012.

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (Công ty "Thăng Long")

Công ty Thăng Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104782591 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản bao gồm cho thuê văn phòng, trung tâm mua bán và cung cấp dịch vụ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, Công ty nắm giữ 35% quyền biểu quyết trong công ty này.

(iv) Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("GCD")

Công ty Thành phố Xanh là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 9 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Trước sáp nhập, tỷ lệ sở hữu của Vinpearl và Vincom trong công ty này lần lượt là 30% và 44%. Sau sáp nhập GCD trở thành công ty con của Công ty. Vào ngày 29 tháng 6 năm 2012, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 40% cổ phần trong GCD và theo đó GCD trở thành công ty liên kết của Tập đoàn. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, Công ty nắm giữ 34% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

13 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	30/9/2012	01/01/2012
<i>Các khoản cho vay dài hạn</i>		
Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay (Thuyết minh số 24)	240,000,000,000	100,000,000,000
Cho Công ty TNHH Thái Kiều vay	120,765,763,627	101,782,683,298
Cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay	51,176,077,211	60,011,909,214
Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu vay	46,287,634,912	51,687,634,911
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu (Thuyết minh số 2)	(195,076,639,496)	(119,140,943,009)
	<u>263,152,836,256</u>	<u>194,341,284,414</u>
<i>Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết</i>		
Công ty Điện tử Đồng Đa	44,139,894,009	42,820,138,903
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12,400,000,000	12,400,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3,000,000,000	3,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	1,093,496,443,945	878,496,443,945
Công ty Cổ phần Bất động sản Tây Tăng Long	-	635,000,000
Đầu tư vào Công ty Xavincó	2,854,938,406	2,854,938,405
Đầu tư vào Công ty Bất động sản Viettronics	3,016,278,844	3,016,278,843
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Hà Nội	7,693,224,000	-
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	56,016,217,443	-
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3,000,000,000	-
Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam	67,044,601,500	-
	<u>1,292,661,598,149</u>	<u>943,222,800,096</u>
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	779,000,000,000	-
Đầu tư vào Dự án Nguyễn Văn Huyền	54,000,000,000	54,000,000,000
Đầu tư vào Dự án Hoàng Cầu	8,699,910,908	8,699,910,908
	<u>841,699,910,909</u>	<u>62,699,910,908</u>
Cộng	<u>2,397,514,345,314</u>	<u>1,200,263,995,418</u>

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/9/2012	01/01/2012
Chi phí phát hành trái phiếu	336,515,188,861	38,549,822,764
Chi phí thuê đất trả trước	105,383,839,377	109,740,014,614
Chi phí hoa hồng	292,584,500,851	279,874,424,972
Chi phí nhà mẫu	23,369,949,516	15,503,868,738
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	340,774,577,283	179,475,800,316
Chi phí đồ dùng dụng cụ của bệnh viện	92,042,900,423	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	45,661,307,000	27,554,981,671
Cộng	<u>1,236,332,263,311</u>	<u>650,698,913,075</u>

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/9/2012	01/01/2012
Số đầu kỳ	2,264,822,097,870	242,876,414,681
Tăng trong kỳ	1,780,336,563,190	2,183,569,837,026
Giảm trong kỳ	(311,035,974,355)	(161,624,153,837)
Số cuối kỳ	<u>3,734,122,686,705</u>	<u>2,264,822,097,870</u>

16 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/9/2012	01/01/2012
Khoản vay có thể chuyển đổi	-	833,120,000,000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	2,770,779,324,644	3,740,789,124,311
<i>Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 22.2)</i>	2,500,000,000,000	2,450,000,000,000
<i>Vay từ Ngân hàng (Thuyết minh 22.1)</i>	270,779,324,644	219,889,124,311
<i>Nhận ứng vốn từ Công ty Cổ phần Vinpearl</i>	-	1,070,900,000,000
Các khoản vay ngắn hạn khác	294,974,726,933	51,393,317,845
Cộng	3,065,754,051,577	4,625,302,442,156
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay ngắn hạn</i>	3,065,754,051,577	3,554,402,442,156
<i>Vay từ các bên có liên quan (Thuyết minh 24)</i>	-	1,070,900,000,000

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/9/2012	01/01/2012
Thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Royal City	6,954,179,564,511	5,244,202,898,612
Thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Times City	4,900,042,792,034	2,491,500,063,914
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư của Dự án Vincom Village	5,276,028,001,282	4,293,472,692,059
Thanh toán theo tiến độ hợp đồng dự án Vinpearl Đà Nẵng	24,417,506,161	-
Tạm ứng từ hoạt động cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại	140,724,328,701	-
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh	6,632,615,662	-
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn và chăm sóc sắc đẹp	20,675,931,787	15,546,005,745
Khác	142,867,779	-
Cộng	17,322,843,607,918	12,044,721,660,330
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước</i>	17,286,850,488,146	12,018,952,976,341
<i>Các bên liên quan trả tiền trước (xem Thuyết minh số 24)</i>	35,993,119,772	25,768,683,989

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/9/2012	01/01/2012
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	123,319,724,292	211,982,169,448
Thuế Giá trị gia tăng	8,546,369,645	76,779,430,139
Thuế Thu nhập cá nhân	4,658,627,547	3,889,695,336
Các khoản phải nộp nhà nước khác	2,552,454,009	16,535,369,524
Cộng	139,077,175,493	309,186,664,447

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/9/2012	01/01/2012
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	720,418,227,279	568,864,039,182
Trích trước chi phí xây dựng	402,977,784,580	1,248,285,918,261
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	2,161,963,689	2,158,436,757
Các khoản chi phí phải trả khác	44,481,762,506	54,214,739,396
Cộng	1,170,039,738,054	1,873,523,133,596
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	1,170,039,738,054	1,792,542,136,264
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	-	80,980,997,332

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

	30/9/2012	01/01/2012
Phải trả cho hoạt động đầu tư (*)	68,279,000,000	68,279,000,000
Cổ tức phải trả cho cổ đông	211,111,736	71,246,439,635
Phải trả mua cổ phần	-	499,748,500,000
Các khoản khách hàng ứng vốn cho dự án Royal City	253,150,456,514	557,634,214,550
Các khoản khách hàng ứng vốn cho dự án Times City	682,484,945,095	921,177,159,251
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (thuyết minh số 21)	67,943,209,545	27,812,011,659
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (thuyết minh số 21)	77,430,938,098	41,051,435,745
Bảo hiểm xã hội phải nộp	5,405,479,307	3,593,211,440
Phải trả khác	79,873,903,610	18,552,237,066
Cộng	1,234,779,043,905	2,209,094,209,346
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>	1,225,231,797,886	2,200,813,052,880
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	9,547,246,019	8,281,156,466

(*) Phải trả cho hoạt động đầu tư bao gồm các khoản đặt cọc của bên thứ ba để mua lại các khoản đầu tư của tập đoàn.

21 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	30/9/2012	01/01/2012
Doanh thu nhận trước	108,081,301,964	29,453,827,284
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 20)	(67,943,209,545)	(27,812,011,659)
	40,138,092,420	1,641,815,625
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	372,726,980,052	239,675,828,179
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 20)	(77,430,938,098)	(41,051,435,745)
	295,296,041,954	198,624,392,434
Phải trả dài hạn khác	14,205,768,460	-
Cộng	349,639,902,834	200,266,208,059

22 . CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	30/9/2012	01/01/2012
Vay từ ngân hàng và doanh nghiệp	3,099,964,168,190	2,208,778,229,684
Trái phiếu doanh nghiệp	7,000,000,000,000	3,200,000,000,000
Khoản vay có thể chuyển đổi	522,400,000,000	-
Trái phiếu chuyển đổi	6,248,400,000,000	-
Cộng	16,870,764,168,190	5,408,778,229,684

1. Vay dài hạn:

Bên cho vay	30/09/2012	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Đô la Mỹ	Việt Nam Đồng			
Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank")	1,500,000,000,000	10/11/2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank	(*)
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung ("BIDV")	841,023,773,243	17/01/2019	Lãi suất tham khảo + 4,5%, và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và BIDV	► Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án bệnh viện Vinmec. ► Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản khác, tài khoản, quyền tài sản và các quyền khác của dự án ► 11.475.000 cổ phiếu VIC của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam.
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa				(**)
► 01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	1,452,117	33,785,457,875	17/10/2014	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3%
► 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006		232,885,851,466	12/03/2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4%
	900,131	18,747,918,887	12/03/2017	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3%
► 04/2007/HĐTD ngày 07 tháng 8 năm 2007		62,426,428,261	15/08/2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4%
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả		(73,413,811,200)		
Ngân hàng Vietcombank - Hội				Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của toàn bộ dự án Vinpearl Đà Nẵng
► 01/2010/HĐTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010		328,456,428,259	17/09/2014	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 3,8%

► 01/2010/HĐTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	1,047,938	21,826,461,828	17/09/2014	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 3,0%
► 01/2010/HĐTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010		317,507,336,900	23/05/2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 4,0%
► 01/2010/HĐTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	676,197	14,083,836,115	23/05/2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 3,2%
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả		(197,365,513,444)		
	4,076,383	3,099,964,168,190		

(*) Tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank") như sau:

- Toàn bộ công trình xây dựng thuộc Dự án Vincom Village do Sài Đồng là chủ đầu tư, bao gồm cả các công trình nâng cấp và các bất động sản khác được xây dựng trong hiện tại và tương lai, ngoại trừ khu biệt thự và không bao gồm khu E3, E6, G1, G2 và một phần G3.
- Tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vincom Village sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam- Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Nam sẽ làm thủ tục thế chấp khu E3 cho Vietinbank
- Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 ha đất thuộc Dự án Vincom Village (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) nhưng không bao gồm khu E3, E6, G1, G2 và một phần G3).
- Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí trong dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;
- Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến dự án Vincom Village thời điểm hiện tại và tương lai.
- Thế chấp 10,2 triệu cổ phiếu VIC của công ty Hoàng Gia và khu đất số 7 Trần Phú, Nha Trang của công ty Hòn Một

(**) Tài sản thế chấp để bảo đảm cho tất cả các khoản vay tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư phát triển Khánh Hòa bao gồm quyền sử dụng đất, cổ phiếu VIC và quyền sử dụng mặt nước và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2006/HĐTC ký ngày 22 tháng 12 năm 2006;
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2006/HĐTC ký ngày 22 tháng 12 năm 2006;
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và mặt nước số 01/2007/HĐTC ký ngày 7 tháng 8 năm 2007; và
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2008/HĐTC ký ngày 26 tháng 9 năm 2008;
- Hợp đồng thế chấp chứng khoán để bảo lãnh số 01/2012/HĐCC ngày 19 tháng 3 năm 2012 với số lượng cổ phiếu VIC sở hữu bởi một cổ đông lớn của Công ty được thế chấp là 14.490.630 cổ phiếu;
- Hợp đồng thế chấp chứng khoán số 01/2009/HĐCC để bảo lãnh ngày 11 tháng 3 năm 2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/2012/PLHĐCC ngày 19 tháng 3 năm 2012 với số lượng cổ phiếu VIC sở hữu bởi một cổ đông lớn của Công ty được thế chấp là 7.999.350 cổ phiếu.

2. Trái phiếu doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, Tập đoàn có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 2.000.000.000.000 đồng Việt Nam được bảo lãnh phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agriseo), không được đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2013. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định hàng năm, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của 4 ngân hàng bao gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ("Agribank"), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ("Vietcombank"), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam ("Vietinbank") + 4%. Mức lãi suất đang áp dụng là 15,5%/năm. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn;

- Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành ngày 11 tháng 5 năm 2010 với thời hạn 5 năm, được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank). Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định 6 tháng một lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hà Nội + 5,5%. Mức lãi suất đang áp dụng là 17,5%/năm.

- Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 500.000.000.000 đồng Việt Nam phát hành vào ngày 6 tháng 5 năm 2008 có kỳ hạn 5 năm, được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Lãi trái phiếu được trả hàng năm vào ngày 5 tháng 5 hàng năm. Vào ngày 8 tháng 7 năm 2009, theo Nghị quyết Hội nghị người sở hữu trái phiếu, lãi suất của các trái phiếu phát hành trong đợt 1 được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng thương mại cộng (+) biên độ 4,5%/năm, được xác định vào ngày làm việc thứ bảy trước ngày thanh toán lãi hàng năm. Mức lãi suất đang áp dụng là 16,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bởi 19.572.712 cổ phiếu VIC sở hữu bởi một số cổ đông lớn của Công ty. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn;

► Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 18 tháng 3 năm 2009, được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), là các trái phiếu thông thường có bảo đảm, có kỳ hạn 5 năm với lãi suất thả nổi. Lãi suất được xác định vào ngày làm việc thứ 7 trước ngày thanh toán lãi hàng năm và bằng lãi suất trái phiếu Chính phủ cùng kỳ hạn phát hành tại thời điểm gần ngày xác định lãi suất nhất cộng (+) 3,5%/năm hoặc bằng lãi suất tiết kiệm VNĐ trả sau kỳ hạn 12 tháng bình quân của 4 Ngân hàng cộng (+) 2,5%/năm nhưng không vượt quá 1,5 lần lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố. Lãi trái phiếu được trả vào ngày 18 tháng 3 hàng năm. Mức lãi suất đang áp dụng là 13,5%. Tài sản đảm bảo của 1.000 trái phiếu này là toàn bộ tài sản, quyền sử dụng đất, quyền sử dụng mặt nước và các tài sản gắn liền với mặt đất/mặt nước của Công ty Vinpearl được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Khánh Hòa;

► Loại trái phiếu thứ năm được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, có kỳ hạn 5 năm. Lãi trái phiếu được trả định kỳ 6 tháng một lần vào ngày 12 tháng 4 và 12 tháng 10 hàng năm. Lãi suất trái phiếu được xác định bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất cho kỳ báo cáo là 16,5%/năm.

Tài sản đảm bảo của trái phiếu này bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản sẽ được hình thành trên đất của dự án Royal City tại 72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;

► Loại trái phiếu thứ sáu có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank), được phát hành vào ngày 21 tháng 6 năm 2012 bao gồm 2.000 trái phiếu, có kỳ hạn 3 năm với lãi suất thả nổi, bằng tổng của chi phí vốn thực tế Techcombank huy động (+) chi phí dự trữ bắt buộc (+) biên độ cố định (8% từ năm thứ 3 trở đi, biên độ 2 năm đầu bằng 0%). Lãi trái phiếu được trả vào ngày 21 tháng 6 và 21 tháng 12 hàng năm trong hai (2) năm đầu tiên và ngày 21 tháng 3, 21 tháng 6, 21 tháng 9 và 21 tháng 12 trong năm thứ ba trở đi. Mức lãi suất đang áp dụng là 11,47%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng cụm công trình Trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom (khu văn phòng) có diện tích sàn xây dựng 78.653m² cùng toàn bộ các quyền phát sinh bao gồm 17 tầng + 02 tầng kỹ thuật (tầng 4 đến tầng 20 + tầng kỹ thuật 1 + tầng kỹ thuật 2) ngoại trừ diện tích 4.461,70 m² (trong đó sử dụng riêng 3.598,70 m²) thuộc tầng 19 đã cho Công ty cổ phần tập đoàn Mặt trời thuê 47 năm 5 tháng, đã thanh toán hết tiền thuê và phần diện tích 769.23m² thuộc tầng 17 đã cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Đề Nhất thuê 47 năm 8 tháng và 4 ngày, đã thanh toán hết tiền thuê.

► Loại trái phiếu thứ bảy có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank), được phát hành vào ngày 16 tháng 7 năm 2012 bao gồm 1.000 trái phiếu, có kỳ hạn 3 năm với lãi suất thả nổi, bằng tổng của chi phí vốn thực tế Techcombank huy động (+) chi phí dự trữ bắt buộc (+) biên độ cố định (8% từ năm thứ 3 trở đi, biên độ 2 năm đầu bằng 0%). Lãi trái phiếu được trả vào ngày 16 tháng 7 và 16 tháng 1 hàng năm trong hai (2) năm đầu tiên và ngày 16 tháng 4, 16 tháng 7, 16 tháng 10 và 16 tháng 1 trong năm thứ ba trở đi. Mức lãi suất đang áp dụng là 11,47%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng Tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của công ty VINPEARL như sau:

- Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang: Các bất động sản đã, đang và sẽ được hình thành trên Thửa đất số 02 diện tích 151.362,5m² tại đảo Hòn Tre và toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ HĐ thuê đất số 49/2011/HĐTD ngày 21/06/2011;

- Dự án Vinpearl Hội An: 26 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là các căn biệt thự dự án Vineparl Hội An và quyền tài sản, quyền sở hữu tài sản trên đất hình thành trong tương lai là Khách sạn Vineparl Hội An

► Loại trái phiếu thứ tám được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) có giá trị ghi sổ là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam, được phát hành vào ngày 28 tháng 8 năm 2012, có kỳ hạn 5 năm. Lãi trái phiếu được trả định kỳ 3 tháng một lần vào ngày 28 tháng 11, 28 tháng 2, 28 tháng 5, 28 tháng 8 hàng năm. Mức lãi suất đang áp dụng là 16,5%/năm. Tài sản đảm bảo của 1.000 trái phiếu này là các công trình bao gồm một phần căn hộ thuộc 13 tòa nhà (từ T01 đến T12 và T15) của Dự án Khu chức năng đô thị Times City

3. Khoản vay chuyển đổi

Khoản vay chuyển đổi trị giá 25 triệu đô la Mỹ phát hành ngày 2 tháng 7 năm 2012, với thời hạn 4 năm. Khoản vay này được đảm bảo bởi 11.602.499 cổ phiếu VIC của Công ty CP Nam Hà Nội và Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, có lãi suất cố định 6%/năm.

4. Trái phiếu chuyển đổi:

Trái phiếu chuyển đổi trị giá 300 triệu đô la Mỹ phát hành ngày 3 tháng 4 năm 2012 và ngày 5 tháng 7 năm 2012, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 5%/năm được thanh toán hai lần một năm.

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Tổng cộng
Số dư đầu năm	3,911,498,930,000	2,395,153,738,480	(720,199,415,988)	7,845,114,930	906,939,533,153	6,501,237,900,575
Tăng trong kỳ	1,582,334,120,000	13,920,924,598,186				15,503,258,718,186
Tăng từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu	1,510,787,500,000				(1,510,787,500,000)	0
Quỹ khác				5,000,000,000	(5,000,000,000)	-
Lợi nhuận trong năm					1,352,077,007,504	1,352,077,007,504
Tăng từ hợp nhất kinh doanh		(12,524,194,495,619)	(1,712,520,574,501)			(14,236,715,070,120)
Phát hành lại cổ phiếu quỹ		17,125,663,515	679,482,510,000			696,608,173,515
Phát hành lại cổ phiếu quỹ bởi công ty con		1,843,750,000				1,843,750,000
Số dư cuối kỳ	7,004,620,550,000	3,810,853,254,562	(1,753,237,480,489)	12,845,114,930	743,229,040,658	9,818,310,479,662

24 . GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phát sinh trong kỳ (VNĐ)
Công ty CP đầu tư và phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	Đi vay Lãi vay phát sinh Thanh toán tiền lãi vay Nhận tiền cổ tức Thanh toán gốc vay Lãi vay phải thu	(8,000,000,000) (7,135,940,593) 12,775,574,240 (112,496,598,640) 101,895,076,833 1,219,907,826
Công ty CP du lịch Việt Nam tại TP HCM	Công ty liên kết	Thu do bán dự án NCT Lãi phải trả Lãi vay đã trả Cổ tức phải thu	(4,021,528,750) (2,206,111,496) 1,391,200,256 3,647,500,000
Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí đã trả Chi phí phải trả Nhận chuyển nhượng khu E3 Phí quản lý, DV phải thu Thu phí quản lý, DV đã thu Chi phí chi hộ	13,317,432,585 (10,358,985,227) (281,600,000,000) 5,940,000,000 (5,564,427,620) 8,065,159,385
Công ty điện tử Hà Nội	Cổ đông của Sài Đồng	Lãi vay được hưởng Phí hỗ trợ phải trả Phí hỗ trợ đã trả Lãi vay đã thu Chi phí lãi vay trả hộ Cho vay Tạm ứng tiền hỗ trợ	20,125,849,735 7,291,666,700 (7,291,666,700) (12,350,685,000) 5,200,000,000 155,000,000,000 15,000,000,000

Các khoản phải thu phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (VNĐ)
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 3)			
Du lịch Việt Nam Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	75,547,500
Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu chuyển nhượng khu E3 CP khách sạn và dịch vụ phải thu	556,600,000,000 1,320,000,000
			557,995,547,500
Phải thu khác (Thuyết minh số 4)			
Du lịch Việt Nam Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư Cổ tức phải thu Chi hộ phải thu	17,850,925,521 364,430 60,912,000
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	Lãi vay phải thu	259,463,451
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Lãi vay phải thu Phải thu do tạm ứng	20,142,364,061 20,200,000,000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	3,748,682,400
Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi hộ phải thu	7,120,731,765
			69,383,443,628

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải trả (VNĐ)		
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 17)					
Thành viên quản lý chủ chốt		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	22,390,557,669		
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	13,602,562,102 35,993,119,772		
Phải trả khách hàng					
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Nam	Đồng chủ sở hữu	Chi phí thuê VP + ăn ca phải trả	1,200,000 1,200,000		
Phải trả khác (Thuyết minh số 20)					
Du lịch Việt Nam Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	2,065,644,505		
Thành viên quản lý chủ chốt		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	3,533,517,603		
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	3,948,083,911 9,547,246,019		
Các khoản cho vay và lãi suất:					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Số dư cho vay (VNĐ) Ủy thác đầu tư (VNĐ)
Đầu tư tài chính ngắn hạn (thuyết minh số 2)					
Công ty điện tử HN	Cổ đông chính của Công ty Sài Đồng	16.36%	31/12/2012	Không có tài sản bảo đảm	50,000,000,000
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	8.18%	31/10/2012		15,000,000,000
Công ty Cổ phần phát triển thành phố Xanh	Công ty liên kết	14.00%	31/07/2013	Vốn góp của Sinh Thái tại Tây Tăng Long	10,937,569,375
		15.50%	17/12/2012	Không có tài sản bảo đảm	286,130,011,067
Cộng ngắn hạn					362,067,580,442
Đầu tư tài chính dài hạn khác ((thuyết minh số 13)					
Công ty điện tử HN	Cổ đông lớn của công ty con	12.73%	22/03/2015	Không có tài sản bảo đảm	100,000,000,000
		12.73%	05/07/2017	Không có tài sản bảo đảm	140,000,000,000
Cộng dài hạn					240,000,000,000

VII. 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 III '2012	Quý III '2011
- Doanh thu cho thuê bất động sản và dịch vụ đi kèm	287,172,535,447	220,047,451,149
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	588,780,346,740	46,585,911,613
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác	359,430,403,311	-
- Doanh thu bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe	41,906,588,364	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan	5,453,562,358	-
	1,282,743,436,221	266,633,362,762

Các khoản giảm trừ

	Quý III '2012	Quý III '2011
- Các khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác	(297,425,899)	-
- Các khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan	(92,818,144)	-
	(390,244,043)	-

Doanh thu thuần

	Quý III '2012	Quý III '2011
- Doanh thu cho thuê	287,172,535,447	220,047,451,149
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	588,780,346,740	46,585,911,613
- Doanh thu cung cấp DV khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác	359,132,977,412	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan	5,360,744,214	-
- Doanh thu bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe	41,906,588,364	-
	1,282,353,192,178	266,633,362,762

2 . Giá vốn hàng bán

	Quý III '2012	Quý III '2011
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	87,461,121,874	96,981,714,227
Giá vốn bán bất động sản	416,483,932,825	25,536,778,600
Giá vốn cung cấp d.vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các d.vụ liên quan khác	215,838,560,196	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ làm đẹp	3,249,153,075	-
Giá vốn bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe	57,504,192,963	-
Cộng	780,536,960,933	122,518,492,827

3 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III '2012	Quý III '2011
Lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay	223,461,312,748	167,011,870,922
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	1,912,030,022	-
Thu nhập thanh lý cty con và liên kết	-	282,254,331,940
Thu nhập tài chính khác	10,946,331,660	24,420,636,197
Cộng	236,319,674,431	473,686,839,060

4 . Chi phí tài chính

	Quý III '2012	Quý III '2011
Chi phí lãi vay	290,913,176,291	190,632,940,292
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2,543,900,644	1,472,482,563
Chi phí phát hành trái phiếu	27,560,312,622	7,752,993,604
Chi phí tài chính khác	10,278,138,794	10,113,619,160
Cộng	331,295,528,351	209,972,035,619

5 . Chi phí bán hàng & chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III '2012	Quý III '2011
Chi phí cho nhân viên	75,216,923,028	28,039,629,747
Chi phí công cụ dụng cụ	17,747,338,949	1,506,772,258
Chi phí khấu hao tài sản cố định, lợi thế thương mại	112,324,154,589	23,771,262,847
Chi phí khác bằng tiền	49,791,712,251	42,529,207,670
Cộng	255,080,128,816	95,846,872,523

6 . Thu nhập khác

	Quý III '2012	Quý III '2011
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	26,442,560,913	13,439,324,077
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	946,266,711	3,893,942,740
Thu nhập khác	8,913,715,280	
Cộng	36,302,542,904	17,333,266,816

7 . Chi phí khác

	Quý III '2012	Quý III '2011
Chi phí từ vi phạm hợp đồng	(20,918,048,467)	
Thanh lý tài sản cố định	-	4,887,123,965
Chi phí khác	(164,517,141)	6,872,617,227
Cộng	(21,082,565,609)	11,759,741,191

8 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý III '2012	Quý III '2011
Chi phí thuế TNDN hiện hành	101,953,705,566	93,864,506,521
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(4,037,319,873)	4,594,366,623
Cộng	97,916,385,693	98,458,873,144

9 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.
 Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Quý III '2012	Quý III '2011
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	95,438,803,037	225,661,540,438
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	95,438,803,037	225,661,540,438
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	504,427,050	369,991,272
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng	140,931,308	

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn góp của bên nhận đầu tư	Cam kết của công ty		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
			Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
1	Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng	185,000,000,000	136,000,000,000	73.51	120,331,367,292	15,668,632,708
2	Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	1,145,454,000,000	801,817,800,000	70	37,366,047,733	764,451,752,267
3	Công ty Trách nhiệm hữu hạn Future Property Invest	1,056,000,000,000	1,056,000,000,000	100	84,812,420,050	971,187,579,950
4	Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Tây Tăng Long	300,000,000,000	177,000,000,000	59	635,000,000	176,365,000,000
4	Công ty CP Đầu tư và Du lịch Bãi Dài	6,000,000,000	5,400,000,000	90		5,400,000,000
4	Công ty CP Du lịch và Thương mại Cam Ranh	6,000,000,000	5,400,000,000	90		5,400,000,000
4	Công ty CP Du lịch và Dịch vụ Hòn Tre	6,000,000,000	5,400,000,000	90		5,400,000,000
		2,704,454,000,000	2,187,017,800,000		243,144,835,075	1,943,872,964,925

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến triển khai Dự án Eden tại thành phố Hồ Chí Minh và tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 30 tháng 9 năm 2012 ước tính là 614,4 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Nam Hà Nội, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Times City tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, đường 13, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 9 năm 2012 ước tính là 2.396,1 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Times City là 1.566,4 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Royal City tại 72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này ước tính là 3.394 tỷ đồng Việt Nam tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Royal City là 72,3 tỷ đồng Việt Nam. Khoản cam kết trả tiền sử dụng đất này đã được thanh toán vào ngày 1/10/2012.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Phúc Đồng và Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 30 tháng 9 năm 2012 ước tính là 7.650,3 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Vincom Village là 6.279,6 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, Tập đoàn còn có các khoản cam kết khoảng 497,6 tỷ đồng Việt Nam chủ yếu liên quan đến các khoản phải thanh toán cho nhà thầu theo hợp đồng thiết kế và xây dựng các hạng mục của Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl, Khu khách sạn thuộc dự án Công viên Văn hóa và du lịch Sinh thái Vinpearl tại khu vực Bãi Sỏi trên Đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 30 tháng 9 năm 2012 như sau:

	30/09/2012
Đến 1 năm	866,484,373,337
Trên 1 năm đến 5 năm	1,653,082,801,158
Trên 5 năm	286,733,144,047
	2,806,300,318,541

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với thời hạn 50 năm và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 30 tháng 9 năm 2012 như sau:

	30/09/2012
Đến 1 năm	4,027,356,059
Trên 1 năm đến 5 năm	106,928,279,222
Trên 5 năm	1,600,259,129,537
	1,711,214,764,819

Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 5 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay là 440 tỷ đồng Việt Nam trong vòng 5 năm đầu kể từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Hanel sẽ sử dụng khoản vay này để góp vốn điều lệ cho công ty này. Đây là một công ty mới được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 17,5 tỷ đồng Việt Nam/năm để di dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 4 năm để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái định cư. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, khoản cam kết cho Hanel vay còn lại trong thỏa thuận là 300 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Dệt may Hà Nội

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Hanosimex vào ngày 2 tháng 4 năm 2009 và Bản cam kết về việc thực hiện trách nhiệm với Hanosimex vào ngày 10 tháng 3 năm 2010, Công ty cam kết chuyển nhượng 3.000m² đất tại Dự án Times City cho Hanosimex.

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam ("Vinataba"), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long ("Vinataba Thăng Long"), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước ("Căn Nhà Mơ Ước"), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình ("An Bình"), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long"), một công ty mới được thành lập để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 192,5 tỷ đồng Việt Nam.

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

Theo thỏa thuận đền bù kí ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Vận tải Hà Nội ("Hanoi Transerco") và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài ("DVT"), Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết với Ngân hàng Công thương Việt Nam

Tại ngày 10 tháng 5 năm 2010, Công ty và Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank") ký thỏa thuận về việc chỉ định VietinBank là bên bảo lãnh phát hành cho khoản trái phiếu 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - văn phòng- hầm gửi xe tại từ giác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Thời hạn này sau đó được gia hạn đến ngày 12 tháng 11 năm 2012 bởi Vietinbank. Nếu Công ty không đáp ứng được yêu cầu trên thì Vincom phải chịu một khoản phạt bằng (=) số lượng trái phiếu thực tế phát hành nhân (x) 50% lãi suất của trái phiếu ở kỳ hiện tại và nhân (x) với số ngày quá hạn. Số ngày quá hạn được tính từ ngày phát hành đến lúc hoàn tất các thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho Đại lý quản lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và đại lý bảo lãnh phát hành.

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

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho BIDV vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

(i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("Tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m²); và

(ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

Cam kết với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ("UBND thành phố Hà Nội")

Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4-HH16 (có diện tích 43.542 m²) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m²) thuộc Dự án Vincom Village cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại Dự án Royal City

Trong năm, Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City và các ngân hàng cho khách mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ. Những điều khoản chính của thỏa thuận này như sau:

- ▶ Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City;
- ▶ Công ty Thành phố Hoàng gia sẽ hỗ trợ khách hàng bằng cách trả hộ khách hàng khoản lãi suất khoảng từ 7% đến 10%/năm trong kỳ hạn không quá 18 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng;
- ▶ Sau kỳ hạn 18 đến 24 tháng từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, nếu khách hàng vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngân hàng có thể yêu cầu Công ty Thành phố Hoàng gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Thành phố Hoàng gia.

Cam kết bảo lãnh trái phiếu phát hành bởi Công ty Bất động sản Thanh Niên

Trong năm 2011, Công ty Bất động sản Thanh Niên, Công ty và Công ty cổ phần Vinpearl, nay là Công ty TNHH một thành viên Vinpearl ("Công ty Vinpearl"), đã đầu tư vào, đã phát hành 670 tỷ đồng Việt Nam trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam ("Maritime Bank"). Thời hạn của trái phiếu là 3 năm.

Theo Thỏa thuận thanh toán cho các nghĩa vụ dân sự của tổ chức phát hành với trái chủ ngày 24 tháng 6 năm 2011 giữa Công ty Bất động sản Thanh Niên và Công ty Vinpearl và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty Vinpearl số 14.1/2011/NQ-HĐQT-VPL JSC ngày 24 tháng 6 năm 2011, Công ty Vinpearl cam kết chi trả cho Công ty Bất động sản Thanh niên số tiền theo các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ Hợp đồng mua bán trái phiếu ký giữa Công ty Bất động sản Thanh niên và Maritime Bank trong các trường hợp (i) Công ty Bất động sản Thanh Niên vi bất kỳ lý do gì không mua lại trái phiếu hoặc không thanh toán đủ gốc và lãi trái phiếu cho Maritime Bank theo hợp đồng mua bán trái phiếu, và (ii) các tài sản đảm bảo theo hợp đồng mua bán trái phiếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty Bất động sản Thanh Niên với Maritime Bank. Tuy nhiên, việc chi trả này phải được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan có thẩm quyền liên quan. Thời hạn đảm bảo thanh toán là từ ngày trái phiếu được phát hành đến khi Công ty Bất động sản Thanh Niên hoàn thành mọi nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng mua bán trái phiếu nói trên hoặc đến khi Công ty Vinpearl hoàn thành nghĩa vụ cam kết thanh toán.

2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Vào ngày 03 tháng 10 năm 2012, Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại (Công ty "Thời Đại"), được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311991096 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, với mức vốn điều lệ là 3.000 tỷ đồng Việt Nam theo thay đổi đăng ký kinh doanh lần 1 ngày 16/10/12, trong đó Tập đoàn nắm giữ 100% quyền biểu quyết. Công ty Thời Đại có địa chỉ đăng ký tại 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

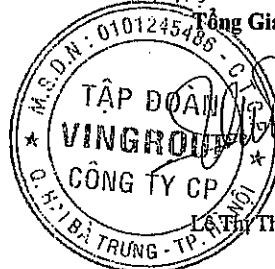
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2012

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thu Thủy

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

PI CHỈ TIÊU	Quý III '2012	Quý III'2011	Chênh lệch	%	9 tháng 2012
01 Tổng doanh thu	1,282,743,436,221	266,633,362,762	1,016,110,073,459	381.09%	5,069,138,123,375
02 Các khoản giảm trừ	390,244,043		390,244,043		1,028,226,141
10 Doanh thu thuần	1,282,353,192,178	266,633,362,762	1,015,719,829,416	380.94%	5,068,109,897,234
11 Giá vốn hàng bán	780,536,960,933	122,518,492,827	658,018,468,106	537.08%	2,318,339,093,928
20 Lợi nhuận gộp	501,816,231,245	144,114,869,935	357,701,361,310	248.21%	2,749,770,803,306
21 Doanh thu tài chính	236,319,674,431	473,686,839,060	(237,367,164,629)	-50.11%	1,003,435,801,678
22 Chi phí tài chính	331,295,528,351	209,972,035,619	121,323,492,733	57.78%	919,426,562,764
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay	290,913,176,291	190,632,940,292	100,280,235,999		812,116,120,571
24 Chi phí bán hàng	39,105,108,467	23,234,534,062	15,870,574,405	68.31%	130,731,632,229
25 Chi phí QLDN	215,975,020,349	72,612,338,461	143,362,681,888	197.44%	659,902,956,177
30 Lợi nhuận thuần	151,760,248,508	311,982,800,854	(160,222,552,345)	-51.36%	2,043,145,453,813
31 Thu nhập khác	36,302,542,904	17,333,266,816	18,969,276,087	109.44%	67,940,052,828
32 Chi phí khác	(21,082,565,609)	11,759,741,191	(32,842,306,801)	-279.28%	21,338,835,817
40 Lợi nhuận khác	57,385,108,513	5,573,525,625	51,811,582,888	929.60%	46,601,217,011
Lợi nhuận trong các cty	9,487,712,142	131,857,662,421	(122,369,950,278)	-92.80%	7,249,804,213
50 Lợi nhuận trước thuế	218,633,069,163	449,413,988,899	(230,780,919,736)	-51.35%	2,096,996,475,037
Chi phí thuế TNDN	97,916,385,693	98,458,873,144	(542,487,451)	-0.55%	623,446,777,026
51 CP thuế TNDN hiện hành	101,953,705,566	93,864,506,521	8,089,199,045	8.62%	631,186,157,003
52 CP thuế TNDN hoãn lại	(4,037,319,873)	4,594,366,623	(8,631,686,496)	-187.88%	(7,739,379,977)
60 Lợi nhuận sau thuế	120,716,683,471	350,955,115,755	(230,238,432,285)	-65.60%	1,473,549,698,011
61 LN sau thuế của CĐ th.số	25,277,880,434	125,293,575,317	(100,015,694,883)	-79.83%	121,472,690,507
62 LN sau thuế của CĐ cty	95,438,803,037	225,661,540,438	(130,222,737,401)	-57.71%	1,352,077,007,504
70 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	148	610	-	-	2,095
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:

- Tổng doanh thu tăng do tăng thêm doanh thu chuyển nhượng hạ tầng của dự án Vincom Village, doanh thu từ bệnh viện Vinmec (khai trương tháng 01/2012) và doanh thu từ khách sạn và các dịch vụ kèm theo (phát sinh sau thời điểm sáp nhập Vinpearl). Giá vốn tăng tương ứng với doanh thu.
- Doanh thu tài chính giảm so với kỳ trước chủ yếu do không phát sinh thu nhập từ bán cổ phần tại công ty con
- Chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý tăng do chủ yếu do tăng thêm chi phí từ Vinpearl và các công ty con sau khi sáp nhập.
- Thu nhập khác và chi phí khác tăng so với kỳ trước do giảm các khoản chi hỗ trợ và từ thiện

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	%	47.2%	43.6%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	52.8%	56.4%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	81.3%	76.8%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	39.0%	28.3%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	32.4%	24.8%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	18.7%	23.2%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	-0.5%	4.9%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.51	0.50
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.12	0.93
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0.2%	1.3%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	9.4%	131.6%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	1.3%	2.5%

(*) 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

