



2012

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



Địa chỉ liên hệ:

TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP

Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Vincom Village, Long Biên, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (84 4) 3974 9999 | Fax: (84 4) 3974 8888

Email: info@vingroup.net; ir@vingroup.net | Website: www.vingroup.net



MỤC LỤC

TỔNG QUAN VINGROUP	
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	04
Thông điệp từ Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị	08
Lịch sử phát triển	10
Lĩnh vực kinh doanh	14
Cơ cấu tổ chức	20
Hội đồng Quản trị	22
Ban Kiểm soát	25
Ban Giám đốc	26
HOẠT ĐỘNG NĂM 2012	
Số liệu tài chính năm 2010 - 2012	30
Sự kiện nổi bật năm 2012	32
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	34
Báo cáo của Ban Giám đốc	38
Quản trị công ty	42
Quan hệ cổ đông, nhà đầu tư	45
Thông tin cổ đông	46
ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA VINGROUP	
Sự khác biệt mang tên Vingroup	50
Chiến lược kinh doanh	51
Quản lý rủi ro	52
CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ	
Số lượng cán bộ nhân viên	55
Chính sách đối với người lao động	56
Văn hóa Doanh nghiệp	59
TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG	
Trách nhiệm xã hội	61
Bảo vệ môi trường	62
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
BCTC kiểm toán theo VAS	68
Tóm tắt BCTC kiểm toán theo IFRS	134
So sánh kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo VAS và IFRS năm 2012	140

TỔNG QUAN

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (gọi tắt là "Tập đoàn Vingroup"), là Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực du lịch và bất động sản cao cấp với hai thương hiệu chiến lược là **Vinpearl** và **Vincom**.

Gia nhập thị trường năm 2002, bằng những nỗ lực không ngừng, **Vincom** đã trở thành thương hiệu hàng đầu Việt Nam về bất động sản cao cấp với hàng loạt các tổ hợp cao ốc Trung tâm thương mại (TTTM), Văn phòng, Căn hộ và các khu đô thị phức hợp lớn, hiện đại, dẫn đầu cho xu thế đô thị thông minh - sinh thái cao cấp tại Việt Nam. Trong bối cảnh kinh tế khó khăn, các dự án bất động sản của Vingroup vẫn được đánh giá là điểm sáng trên thị trường, luôn đảm bảo tiến độ thi công và chất lượng sản phẩm đúng cam kết với khách hàng.

Ở lĩnh vực du lịch, kể từ khi thành lập năm 2001, thương hiệu **Vinpearl** của Tập đoàn Vingroup đã nhanh chóng trở thành cánh chim đầu đàn của ngành Du lịch Việt Nam với chuỗi khách sạn, khu nghỉ dưỡng, khu biệt thự biển, công viên giải trí, sân golf mang thương hiệu Vinpearl Resort, Vinpearl Luxury và Vinpearl Villas... đạt tiêu chuẩn 5 sao và 5 sao cộng. Trong 3 - 5 năm tới, Vingroup có kế hoạch đầu tư xây dựng khoảng 10 tổ hợp khách sạn, khu nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại khắp các địa danh du lịch nổi tiếng nhất Việt Nam.

Ngoài hai lĩnh vực thế mạnh nêu trên, Vingroup còn tham gia vào lĩnh vực dịch vụ chăm sóc sức khỏe - sắc đẹp với hệ thống các tổ hợp Gym & Spa Vincharm sang trọng và dịch vụ y tế chất lượng cao với thương hiệu Vinmec. Đầu năm 2012, **Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec** đầu tiên tại Hà Nội đã chính thức đi vào hoạt động với mô hình Bệnh viện - Khách sạn, quy mô 600 phòng bệnh và phòng khám.

Ở bất cứ lĩnh vực nào, khi tham gia, Vingroup đều chứng tỏ vai trò người tiên phong và dẫn dắt sự thay đổi xu hướng tiêu dùng với việc đem đến cho thị trường những sản phẩm - dịch vụ theo tiêu chuẩn 5 sao quốc tế.

Tháng 1/2012, Công ty CP Vincom nhận sáp nhập Công ty CP Vinpearl và chính thức hoạt động dưới mô hình Tập đoàn với tên gọi Tập đoàn Vingroup và trở thành một trong những doanh nghiệp có mức vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam.

Trên thị trường vốn Quốc tế, Vingroup được biết đến là doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên thành công trong việc phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế (TPCĐQT) được niêm yết tại thị trường chứng khoán Singapore. Tính đến hết năm 2012, Vingroup đã huy động thành công 400 triệu USD TPCĐQT.

Với 4 nhóm thương hiệu chiến lược Vincom - Vinpearl - Vinmec - Vincharm, sở hữu và nắm quyền kiểm soát chi phối tại nhiều dự án bất động sản và du lịch cao cấp, Vingroup đang không ngừng hoàn thiện để trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, phát triển năng động và bền vững với nhiều tiềm lực hội nhập quốc tế để vươn lên tầm khu vực và thế giới.





Tầm nhìn

Bằng khát vọng tiên phong cùng chiến lược đầu tư - phát triển bền vững, Vingroup phấn đấu trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam và khu vực; hướng đến một Tập đoàn mang đẳng cấp quốc tế.

Vingroup mong muốn tạo nên một thương hiệu Việt, thể hiện tầm vóc trí tuệ và niềm tự hào Việt Nam trên trường quốc tế.

Sứ mệnh

Đối với thị trường:

Cung cấp các sản phẩm - dịch vụ cao cấp với chất lượng quốc tế và am hiểu bản sắc phương; mang tính độc đáo và sáng tạo cao. Bên cạnh giá trị chất lượng vượt trội, trong mỗi sản phẩm - dịch vụ đều chứa đựng những thông điệp văn hóa, nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu chính đáng của khách hàng.

Đối với cổ đông và đối tác:

Đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển; cam kết trở thành “Người đồng hành số 1” của các đối tác và cổ đông; luôn gia tăng các giá trị đầu tư hấp dẫn và bền vững.

Đối với nhân viên:

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn; tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả nhân viên.

Đối với xã hội:

Hài hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội; đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân và niềm tự hào dân tộc.



Biểu tượng

- **Biểu tượng VINGROUP** được phát triển với hình ảnh cánh chim bay về phía mặt trời, thể hiện khát vọng bay cao và vươn đến những thành công rực rỡ;
- **Hình cánh chim sải cánh (chữ V)** cùng biểu trưng cho tên gọi Việt Nam, một khát vọng và niềm tự hào dân tộc mà Tập đoàn luôn theo đuổi. Đồng thời, đây cũng là biểu tượng của chiến thắng (Victory);
- **Năm ngôi sao** là sự thể hiện “đẳng cấp năm sao” - tiêu chí và tôn chỉ đẳng cấp của Vingroup; và
- **Hai màu đỏ - vàng**, một lần nữa thể hiện niềm tự hào về bản sắc, bản lĩnh và trí tuệ Việt Nam. Là hai màu biểu tượng của Việt Nam (màu Quốc kỳ).

Khẩu hiệu

Vingroup - Nơi tinh hoa hội tụ, cùng phát triển

- Vingroup là nơi hội tụ tinh hoa, tập trung những trí tuệ xuất sắc để cùng hướng đến một mục tiêu phát triển tốt đẹp và nhân văn;
- Mỗi thành viên của Vingroup đều là những tinh hoa, tinh túy trong lĩnh vực công việc của mình;
- Dưới mái nhà Vingroup, mọi thành viên đều bình đẳng, đều có cơ hội và được tạo điều kiện để phát huy hết tài năng của mình; và
- Mục tiêu của Vingroup là: Con người tinh hoa - Sản phẩm/dịch vụ tinh hoa - Cuộc sống tinh hoa - Xã hội tinh hoa.

Giá trị cốt lõi

“TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN”

- **Tín:** Đặt chữ Tín lên vị trí hàng đầu, lấy chữ Tín làm vũ khí cạnh tranh và bảo vệ chữ Tín như bảo vệ danh dự của chính mình;
- **Tâm:** Lấy chữ Tâm là một trong những nền tảng quan trọng của việc kinh doanh, thượng tôn pháp luật và duy trì đạo đức nghề nghiệp, đạo đức xã hội ở tiêu chuẩn cao nhất;
- **Trí:** Coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển, nhằm tạo ra giá trị khác biệt và bản sắc riêng trong mỗi gói sản phẩm, dịch vụ;
- **Tốc:** Lấy “Tốc độ, hiệu quả trong từng hành động” làm tôn chỉ; đề cao khát vọng tiên phong và xác định “Vinh quang thuộc về người về đích đúng hẹn”;
- **Tinh:** Tập hợp những con người tinh hoa, có đủ cả Đức và Tài để làm nên những sản phẩm - dịch vụ tinh hoa, góp phần xây dựng một xã hội tinh hoa; và
- **Nhân:** Tạo dựng “Nhân hòa” trên cơ sở công bằng, chính trực và rộng lượng; nêu cao tinh thần đồng đội, sức mạnh đoàn kết, tính kỷ luật và lòng trung thành.



Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Lãnh đạo Tập đoàn Vingroup, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Thưa Quý vị!

Chúng ta vừa cùng nhau trải qua một năm với vô vàn khó khăn của nền kinh tế, thậm chí là năm khó khăn nhất trong mười năm trở lại đây; thị trường bất động sản đóng băng với tình trạng hàng tồn kho ngày một tăng cao, niềm tin thị trường giảm sút nghiêm trọng và sự phá sản của hàng trăm nghìn doanh nghiệp như một điều tất yếu. Là một Tập đoàn hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, du lịch và dịch vụ, vốn được coi là “tâm bão”, Vingroup cũng đã phải căng mình chống chịu, đối mặt với rất nhiều thử thách để chủ động giữ vững hoạt động đầu tư, duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, vững bước trên con đường hội nhập Quốc tế với khát vọng trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam và khu vực.

Năm qua, ở lĩnh vực bất động sản, bên cạnh việc tiếp tục khai thác hiệu quả các Trung tâm thương mại (TTTM) Vincom Center tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, Vingroup đã tập trung tối đa nguồn lực vào xây dựng và hoàn thiện các dự án khu đô thị trọng điểm (Royal City, Times City, Vincom Village) để hoàn thành đúng tiến độ cam kết, sớm bàn giao sản phẩm, nhằm đảm bảo uy tín với khách hàng và nhanh chóng thu hồi vốn. Đồng thời, chúng ta cũng đã nỗ lực hết mình để khai trương, đưa vào hoạt động theo đúng kế hoạch các dự án như Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec (tại Times City - Hà Nội) và TTTM Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh.

Trong lĩnh vực Du lịch - Dịch vụ, Vingroup tiếp tục có nguồn thu tăng trưởng từ tổ hợp Vinpearl Nha Trang, Vinpearl Luxury Đà Nẵng... đưa Vinpearl trở thành một thương hiệu du lịch, giải trí, nghỉ dưỡng cao cấp, hấp dẫn bậc nhất, xứng danh là Thiên đường du lịch của Việt Nam. Chúng ta cũng đã nâng cao chất lượng phục vụ, xây dựng các gói dịch vụ, các chính sách kích cầu du lịch hấp dẫn, phù hợp với khách hàng... nên mặc dù kinh tế khó khăn nhưng Vinpearl vẫn là điểm đến hàng đầu được du khách lựa chọn.

Bên cạnh đó, Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec và chuỗi Vincharm trên toàn quốc, dù mới đang trong giai đoạn phát triển bước đầu nhưng cũng đã có những hiệu quả tích cực rõ rệt.

Trong lĩnh vực tài chính chứng khoán, Vingroup luôn nằm trong Top 5 công ty có giá trị vốn hoá lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam. Cổ phiếu VIC chiếm tỷ trọng lớn trong danh mục của các quỹ đầu tư nước ngoài. Chúng ta còn khẳng định được niềm tin của nhà đầu tư quốc tế trong việc phát hành thành công 300 triệu USD TPCĐ, trở thành thương vụ giao dịch lớn và tốt nhất Việt Nam năm qua; tiếp tục là doanh nghiệp tiên phong trong tiến trình hội nhập thị trường vốn quốc tế.

Ở lĩnh vực quản trị doanh nghiệp, không chỉ thành công trong việc sáp nhập 2 thương hiệu hàng đầu Việt Nam là Vincom - Vinpearl để trở thành thương vụ sáp nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam trong nhiều năm trở lại đây; chúng ta còn tận dụng thời cơ khủng hoảng để tổ chức tái cơ cấu mạnh mẽ với việc tinh gọn lại hệ thống; sắp xếp lại bộ máy lãnh đạo; cải cách hành chính; nâng cao hiệu quả hoạt động trên quy mô toàn Tập đoàn và đi sâu tới từng ban/phòng, đơn vị.

Có thể nói, bằng kinh nghiệm, sự nỗ lực vượt bậc và ý chí quyết tâm phát huy cao độ tinh thần giá trị cốt lõi với 6 chữ vàng “Tín - Tâm - Trí - Tốc - Tinh - Nhân”, tập thể CBNV Tập đoàn đã “chắc tay lái, vững tay chèo” để hoàn thành tốt các mục tiêu phát triển. Những kết quả và thành tựu nêu trên thể hiện rõ nét nhất sự cần cù và sáng tạo trong lao động của CBNV Tập đoàn; khả năng quản trị doanh nghiệp linh hoạt, nhạy bén và bài bản của đội ngũ cán bộ lãnh đạo; đồng thời cũng thể hiện rõ uy tín, đẳng cấp của Vingroup trên thị trường; xứng đáng với khẩu hiệu **Vingroup - Nơi tinh hoa hội tụ cùng phát triển.**

Thưa Quý Cổ đông!

Với những hệ lụy của cuộc khủng hoảng kinh tế kéo dài từ đầu thập niên tới nay, năm 2013 được dự báo sẽ tiếp tục là một năm đầy khó khăn thử thách. Và với Vingroup, thử thách sẽ còn nặng nề hơn khi đây là năm “nước rút” với mục tiêu khai trương, đưa vào hoạt động các đại dự án tại Hà Nội. Tuy nhiên, với truyền thống và bản lĩnh của những người tiên phong, ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Vingroup quyết tâm vượt qua mọi khó khăn, thử thách để tiếp tục xây dựng Tập đoàn ngày càng hùng mạnh và vững bước trên con đường phát triển.

Thay mặt cho HĐQT Tập đoàn, một lần nữa, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý vị vì đã tin tưởng, đồng hành với Tập đoàn trong thời gian qua. Chúng tôi tin tưởng rằng với việc thực hiện chiến lược phát triển bền vững cùng các nhóm giải pháp mang tính giai đoạn Vingroup sẽ thực hiện thành công mục tiêu kế hoạch năm 2013, cũng như các giai đoạn tiếp theo nhằm nâng vị thế và sự phát triển của thương hiệu Vingroup lên một tầm cao mới; đồng thời bảo vệ và gia tăng lợi ích lâu dài của Quý cổ đông cũng như đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

Xin trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Phạm Nhật Vượng

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Vinpearl (Vinpearl) tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre, được thành lập ngày 25/07/2001 tại Nha Trang - Khánh Hòa, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng, kinh doanh dịch vụ du lịch và giải trí, với danh mục các dự án trải khắp các thành phố du lịch trên cả nước như Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Yên, Đà Lạt...

Công ty CP Vincom (Vincom) tiền thân là Công ty CP Thương mại Tổng hợp Việt Nam, được chính thức thành lập vào ngày 3/5/2002 tại Hà Nội, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh

doanh bất động sản, TTTM, văn phòng, căn hộ và biệt thự cao cấp và là chủ sở hữu của các tổ hợp dự án quy mô tại các thành phố lớn trên cả nước.

Tháng 1/2012, công ty CP Vincom nhận sáp nhập công ty CP Vinpearl, nâng tổng số vốn điều lệ lên gần 5.500 tỷ đồng và thông qua chiến lược xây dựng và phát triển Tập đoàn Vingroup với 4 nhóm thương hiệu: Vincom (Bất động sản thương mại), Vinpearl (Du lịch - Giải trí), Vinmec (Dịch vụ y tế chất lượng cao), Vincharm (Dịch vụ chăm sóc sức khỏe và sắc đẹp).

THÁNG 7/2001: Thành lập Công ty TNHH Du lịch và thương mại Hòn Tre tại thành phố biển Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa - một trong những địa danh có tiềm năng du lịch phong phú và vị trí địa lý thuận lợi với vịnh Nha Trang cùng các điểm đến đẹp nổi tiếng như Vịnh Vân Phong, đầm Nha Phu... Dự án đầu tiên Công ty xây dựng là khu khách sạn 5 sao Vinpearl Resort Nha Trang trên đảo Hòn Tre.

THÁNG 12/2003: Khai trương khách sạn 5 sao Vinpearl Resort Nha Trang trên đảo Hòn Tre, đưa 225 phòng nghỉ theo chuẩn 5 sao vào hoạt động.

2001

2002

2003

2004

THÁNG 5/2002: Thành lập Công ty CP Thương mại Tổng hợp Việt Nam với vốn điều lệ ban đầu là 196 tỷ đồng, để triển khai dự án đầu tiên là khu TTTM - Văn phòng tại 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (nay là Vincom City Towers - Tháp A và B).

THÁNG 11/2004: Tòa tháp đôi Vincom Center Bà Triệu với TTTM theo tiêu chuẩn quốc tế đầu tiên tại Hà Nội, chính thức đi vào hoạt động.

2006

Cùng với việc đăng cai tổ chức Vòng Chung kết Hoa hậu Việt Nam 2006 tại khu Công viên giải trí Vinpearl Land, Vinpearl còn khẳng định năng lực tổ chức nhiều sự kiện văn hóa lớn như: Hội nghị cấp Bộ trưởng và Thứ trưởng ngành Tài chính - Du lịch, nằm trong khuôn khổ Hội nghị APEC; Cuộc thi Phụ nữ Thế kỷ 21; Sao Mai điểm hẹn; Duyên dáng Việt Nam 16.

2007

NGÀY 19/9/2007: Vingroup chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Việt Nam với mã cổ phiếu VIC.

2008

NGÀY 31/1/2008: Vinpearl chính thức trở thành công ty đại chúng niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã VPL, trở thành cổ phiếu "vua" của ngành du lịch và nằm trong top 10 công ty có giá trị vốn hóa lớn nhất thị trường.

2009

NGÀY 10/3/2007: Khánh thành Cáp treo Vinpearl - cáp treo vượt biển dài nhất thế giới với chiều dài 3.320m, nối liền từ cảng du lịch Phú Quý với đảo Hòn Tre. Cáp treo Vinpearl là biểu tượng của ngành du lịch Nha Trang. Khai trương thêm khu khách sạn mới Deluxe - Vinpearl Resort Nha Trang, nâng tổng số phòng nghỉ tiêu chuẩn 5 sao lên 485 phòng. Tổ chức thành công cuộc thi Hoa hậu Thế giới người Việt lần thứ nhất tại Vinpearl Nha Trang, đưa thương hiệu Vinpearl trở thành hòn đảo của "sắc đẹp và sự kiện".

THÁNG 08/2009: Sự kiện TTTM Vincom Center Bà Triệu - Tháp C đi vào hoạt động, liên thông với hai tháp A và B đã đưa Vincom Center Bà Triệu trở thành là một tổ hợp hoàn hảo gồm TTTM, văn phòng, căn hộ cao cấp, trường học quốc tế và các dịch vụ làm đẹp, thể thao, giải trí sầm uất nhất tại Hà Nội. **THÁNG 11/2009:** Vingroup là doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên phát hành thành công 100 triệu USD TPCĐ Quốc tế niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore.

NGÀY 30/4/2010: Tòa nhà sang trọng và hiện đại Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh được khai trương, đánh dấu sự xuất hiện thuyết phục của thương hiệu Vincom tại trung tâm kinh tế lớn nhất của Việt Nam.

THÁNG 10/2010: Hoàn tất xây dựng tòa nhà Vincom Financial Tower tại Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Công ty đã chuyển nhượng tòa nhà này và ghi nhận lợi nhuận trong Quý IV năm 2010.

TRONG NĂM NÀY, Vinpearl đã tổ chức thành công Cuộc thi Hoa hậu Thế giới người Việt lần thứ 2 và Cuộc thi Hoa hậu Trái đất tại Vinpearl Nha Trang.

THÁNG 3/2011: Công bố hình thành chuỗi TTTM lớn và đẳng cấp nhất Việt Nam mang thương hiệu Vincom: Vincom Center và Vincom Mega Mall, được xây dựng tại khắp các đô thị lớn của Việt Nam.

THÁNG 6/2011: Hoàn thành việc chuyển đổi gần như toàn bộ 100 triệu USD TPCĐ quốc tế của Tập đoàn phát hành năm 2009 thành cổ phiếu, một phần nhỏ được tất toán cho trái chủ.

NGÀY 3/7/2011: Khai trương khu nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao cộng Vinpearl Luxury Đà Nẵng, đánh dấu bước tiến quan trọng trong chiến lược phát triển chuỗi dự án mang thương hiệu Vinpearl trên toàn lãnh thổ Việt Nam và là sự ra mắt thuyết phục của Vingroup tại Đà Nẵng - thành phố lớn thứ 3 của cả nước.

NGÀY 7/1/2012: Bệnh viện Đa khoa quốc tế VINMEC - bệnh viện khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam đã đi vào hoạt động chỉ sau 10 tháng, 8 ngày thi công.

THÁNG 4 ĐẾN THÁNG 7/2012: Vingroup phát hành thành công 300 triệu USD TPCĐ quốc tế, được các tổ chức truyền thông tài chính quốc tế trao giải thưởng “Giao dịch tốt nhất Việt Nam năm 2012”.

NGÀY 10/10/2012: TTTM Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh chính thức được khai trương. Trong năm 2012, Vingroup cũng được vinh danh là “Chủ đầu tư tốt nhất Việt Nam” và Vincom Village là “Dự án biệt thự tốt nhất Việt Nam” tại Lễ trao giải thưởng bất động sản Đông Nam Á (Singapore).

2010

2011

2012

NGÀY 28/5/2011: Khai trương và đưa vào hoạt động khu nghỉ dưỡng Vinpearl Luxury Nha Trang đẳng cấp 5 sao cộng và sân Golf biển đảo đầu tiên Vinpearl Golf Club. Đây là sự kiện đánh dấu việc hoàn thiện cơ bản các hạng mục dự án trong tổ hợp Vinpearl Nha Trang - tổ hợp du lịch đầu tiên mà Vinpearl dày công vun đắp trong suốt một thập kỷ.

THÁNG 11/2011: Đại hội cổ đông bất thường thông qua phương án sáp nhập Công ty CP Vinpearl vào Công ty CP Vincom.

THÁNG 12/2011: Khai trương TTTM Vincom Center Long Biên (tại Vincom Village - Hà Nội). Chuyển toàn bộ trụ sở Tập đoàn về Vincom Village, Long Biên, Hà Nội.

QUÝ I/2012: Hoàn tất việc sáp nhập Công ty CP Vinpearl vào Công ty CP Vincom. Sau sáp nhập, công ty CP Vinpearl chuyển đổi thành “Công ty TNHH Một Thành viên Vinpearl”. Công ty CP Vincom được đổi tên thành “Tập đoàn Vingroup - Công ty CP”. Tập đoàn nâng tổng số vốn điều lệ lên gần 5.500 tỷ đồng, thông qua chiến lược xây dựng và phát triển với 4 nhóm thương hiệu: Vincom (Bất động sản), Vinpearl (Du lịch - giải trí), Vinmec (Dịch vụ y tế chất lượng cao), Vincharm (Chăm sóc sức khỏe và sắc đẹp).

Với tổng vốn điều lệ gần 9.300 tỷ đồng và giá trị vốn hóa đạt hơn 62 ngàn tỷ đồng (tính đến ngày 28/2/2013), Vingroup là một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, đang sở hữu và nắm quyền chi phối tại 30 dự án bất động sản quy mô lớn có vị trí đắc địa tại khắp các đô thị và địa danh du lịch của cả nước.

Hiện Vingroup tập trung phát triển 4 thương hiệu chiến lược, bao gồm: Vincom - Bất động sản thương mại, dịch vụ cao cấp; Vinpearl - Bất động sản du lịch, dịch vụ du lịch, giải trí; Vinmec - Dịch vụ y tế chất lượng cao; Vincharm - Dịch vụ chăm sóc sức khỏe, sắc đẹp.



VINCOM

Vincom là thương hiệu bất động sản cao cấp, có thế mạnh đặc biệt và cũng là lĩnh vực kinh doanh chiếm ưu thế tuyệt đối của Tập đoàn. Tập trung phát triển tại các thành phố trọng điểm trên cả nước, Vincom là thương hiệu có vai trò dẫn dắt xu hướng tiêu dùng và thể hiện uy tín của một chủ đầu tư, quản lý bất động sản chuyên nghiệp với các dự án tổ hợp TTTM, văn phòng, nhà ở cao cấp quy mô lớn, sang trọng, đẳng cấp bậc nhất Việt Nam.

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

Chiến lược phát triển chuỗi TTTM của Vingroup xác định theo 2 dòng thương hiệu. Vincom Center là các TTTM đẳng cấp quốc tế có diện tích dưới 100.000m², có vị trí đắc địa tại các đô thị lớn. Vincom Mega Mall là các siêu TTTM "tất cả trong một", có diện tích trên 100.000m², với không gian mua sắm, giải trí, ẩm thực hoàn hảo.

- Vincom Center Bà Triệu (Hà Nội)
- Vincom Center Long Biên (Hà Nội)
- Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh
- Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh
- Vincom Mega Mall - Royal City (Hà Nội)
- Vincom Mega Mall - Times City (Hà Nội)

CĂN HỘ, BIỆT THỰ

Sản phẩm chiến lược của thương hiệu Vincom là các căn hộ, biệt thự trung - cao cấp, được thiết kế sang trọng và tiện nghi, với phong cách kiến trúc đa dạng, chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế, tiện nghi hiện đại kết hợp hài hòa với thiên nhiên, cam kết đem lại những trải nghiệm về một phong cách sống mới.

- Căn hộ Vincom Center Bà Triệu (Hà Nội)
- Căn hộ Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh
- Biệt thự Vincom Village (Hà Nội)
- Căn hộ Royal City (Hà Nội)
- Căn hộ Times City (Hà Nội)



VĂN PHÒNG

Các tòa nhà văn phòng của Vincom nằm ở vị trí trung tâm kinh tế tài chính và được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp và hiệu quả. Vì thế, các tòa tháp văn phòng mang thương hiệu Vincom đã được lựa chọn làm trụ sở của nhiều ngân hàng, đại sứ quán và các tổ chức uy tín trong và ngoài nước.

- Tháp A Văn Phòng Vincom Center Bà Triệu, 191 Bà Triệu, Hà Nội (đã chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - BIDV năm 2006);
- Tháp B Văn Phòng Vincom Center Bà Triệu, 191 Bà Triệu, Hà Nội (đã chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương - Techcombank năm 2012);
- Vincom Financial Tower, 180-192 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (đã chuyển nhượng cho Ngân hàng Hàng Hải - Maritime Bank năm 2010); và
- Văn phòng Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh.



VINPEARL

Qua hơn 11 năm phát triển, Vinpearl đã và đang khẳng định mình là thương hiệu Việt hàng đầu về du lịch mang đẳng cấp quốc tế, được đông đảo du khách biết đến với chuỗi sản phẩm dịch vụ sang trọng và độc đáo.

Vinpearl phát triển hệ thống khách sạn và resort với 2 dòng thương hiệu là Vinpearl Resort (tiêu chuẩn 5 sao) và Vinpearl Luxury (tiêu chuẩn trên 5 sao). Dự kiến trong vòng 3 - 5 năm tới sẽ có 10 tổ hợp khách sạn và dịch vụ giải trí mang thương hiệu Vinpearl với mệnh danh là “Thiên đường du lịch của Việt Nam” hiện hữu trên khắp mọi miền của Tổ quốc.

- Vinpearl Resort Nha Trang (1)
- Vinpearl Luxury Nha Trang (2)
- Vinpearl Luxury Đà Nẵng (3)
- Vinpearl Land (Nha Trang) (4)
- Vinpearl Golf Club - Nha Trang (5)
- Biệt thự nghỉ dưỡng - Vinpearl Luxury Đà Nẵng (6)





VINMEC

Là thương hiệu dịch vụ y tế chất lượng cao do Tập đoàn Vingroup phát triển với tiêu chí không chỉ là hoạt động đầu tư đơn thuần mà còn nhằm hiện thực hóa tâm nguyện tham gia vào công tác chăm sóc sức khỏe cộng đồng. Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec, tại 458 Minh Khai là bệnh viện khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam, được khai trương vào tháng 1/2012, và là dự án khởi đầu cho chiến lược này.

Bệnh viện bao gồm 18 khoa và 31 chuyên khoa cùng các đơn vị hỗ trợ chuyên sâu và công nghệ cao, sở hữu hệ thống máy móc và thiết bị hiện đại, đồng bộ hàng đầu thế giới. Bên cạnh đó, với quy mô hơn 600 phòng bệnh, phòng khám; với đội ngũ y bác sĩ, dược sĩ và điều dưỡng viên có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm; sở hữu hệ thống máy móc thiết bị hiện đại, đồng bộ hàng đầu thế giới, Vinmec cam kết đem đến dịch vụ y tế chất lượng quốc tế, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống, vì một Việt Nam ngày một văn minh và hiện đại hơn.

- Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec



VINCHARM SPA

Là thương hiệu dịch vụ cung cấp các liệu pháp và quy trình chăm sóc sức khỏe và làm đẹp chuyên nghiệp. Vincharm tự hào mang đến cho khách hàng những trải nghiệm tuyệt vời về các chương trình luyện tập gym tại các phòng tập quy mô, đẳng cấp; hệ thống spa với các liệu pháp làm đẹp hiệu quả. Vincharm Spa đã có mặt tại các đô thị, TTTM và khu du lịch của Vingroup trên khắp cả nước, qua đó, gia tăng giá trị cuộc sống cao cấp tại các dự án.

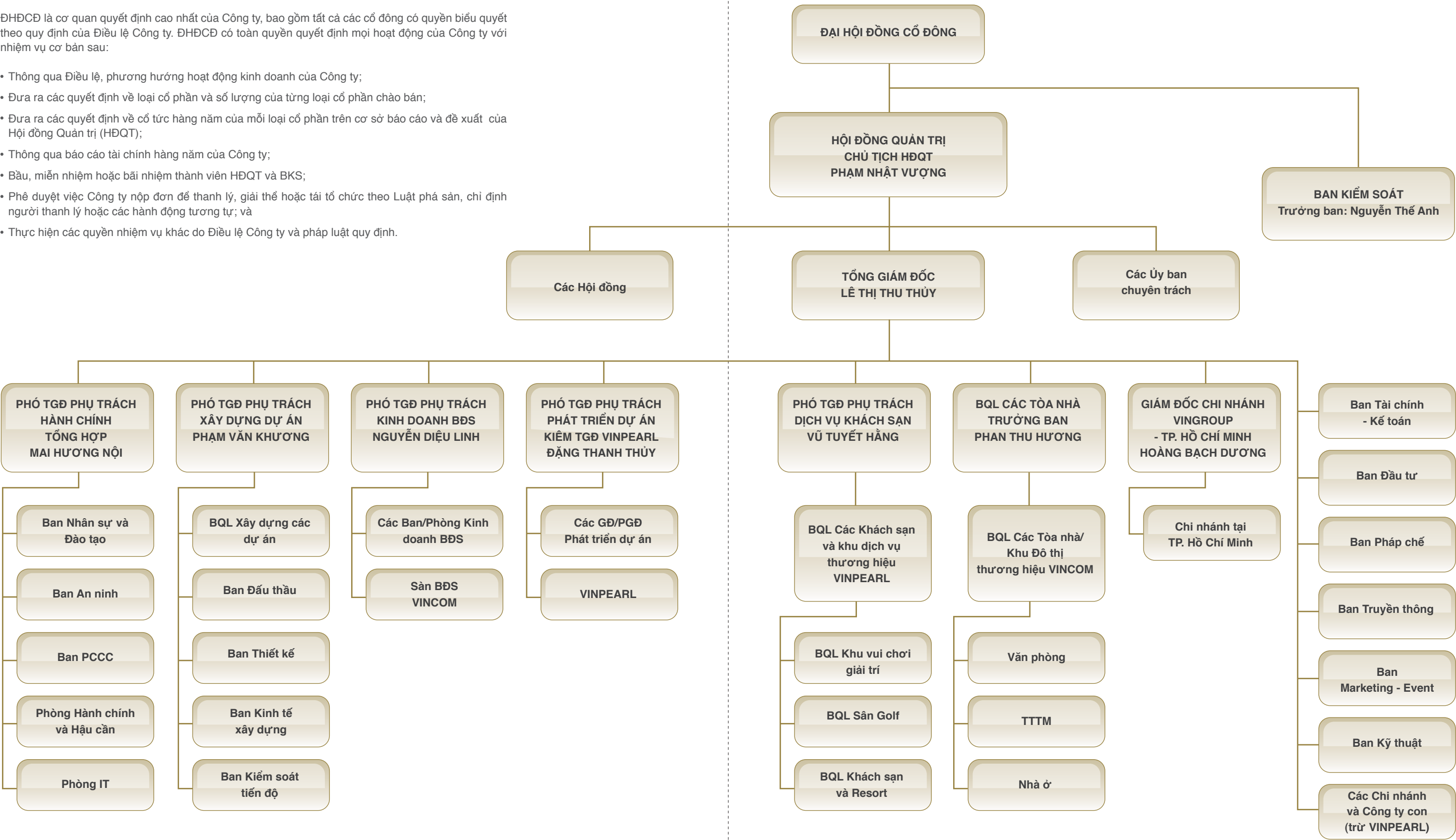
- Vincharm Spa Bà Triệu (Hà Nội)
- Vincharm Health Club (TP. Hồ Chí Minh)
- Vincharm Spa Long Biên (Hà Nội)
- Vincharm Spa Vinpearl Luxury Nha Trang
- Vincharm Spa Vinpearl Luxury Đà Nẵng



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG (ĐHĐCĐ)

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết theo quy định của Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty với nhiệm vụ cơ bản sau:

- Thông qua Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Đưa ra các quyết định về loại cổ phần và số lượng của từng loại cổ phần chào bán;
- Đưa ra các quyết định về cổ tức hàng năm của mỗi loại cổ phần trên cơ sở báo cáo và đề xuất của Hội đồng Quản trị (HĐQT);
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm của Công ty;
- Bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Phê duyệt việc Công ty nộp đơn để thanh lý, giải thể hoặc tái tổ chức theo Luật phá sản, chỉ định người thanh lý hoặc các hành động tương tự; và
- Thực hiện các quyền nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty và pháp luật quy định.





CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Phạm Nhật Vượng được bổ nhiệm vào Hội đồng Quản trị vào tháng 5/2002 và được bầu là Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Vingroup vào tháng 11/2010 đến nay. Chủ tịch Phạm Nhật Vượng đã có nhiều thành tích trong hoạt động kinh doanh cả trong và ngoài nước. Tại Việt Nam, ông là người sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển của hai thương hiệu Vincom - thương hiệu bất động sản cao cấp hàng đầu và Vinpearl - thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực khách sạn, du lịch và giải trí. Trước khi thành lập Tập đoàn tại Việt Nam vào năm 2001, ông là cổ đông sáng lập kiêm Chủ tịch danh dự của Công ty TNHH Technocom tại Ukraine từ năm 1993 tới năm 2009. Ông tốt nghiệp Đại học Địa chất Moscow tại Nga với bằng Cử nhân Kỹ thuật Kinh tế địa chất vào năm 1992. Vingroup tin tưởng sẽ tiếp tục tăng trưởng và phát triển dưới sự dẫn dắt, khả năng lãnh đạo tài tình và tầm ảnh hưởng chiến lược của Chủ tịch Phạm Nhật Vượng.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

HĐQT được bầu bởi ĐHĐCĐ của Công ty, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty hiện gồm 9 thành viên. HĐQT có các quyền hạn và trách nhiệm cơ bản sau:

- Lên kế hoạch phát triển hoạt động kinh doanh và quyết toán ngân sách hàng năm;
- Xác định mục tiêu hoạt động dựa trên mục tiêu chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Báo cáo cho ĐHĐCĐ các vấn đề về tình hình kết quả hoạt động kinh doanh, cổ tức dự kiến, báo cáo tài chính, chiến lược kinh doanh và điều kiện kinh doanh chung của Công ty; và
- Xây dựng cơ cấu tổ chức của Công ty và các quy chế hoạt động; và Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác được quy định bởi Pháp Luật, Điều lệ Công ty, và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

DANH SÁCH THÀNH VIÊN HĐQT

- Ông Phạm Nhật Vượng: Chủ tịch HĐQT
- Bà Phạm Thúy Hằng: Phó Chủ tịch HĐQT
- Bà Phạm Thu Hương: Phó Chủ tịch HĐQT
- Bà Lê Thị Thu Thủy: Phó Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Diệu Linh: 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 HĐQT
- Ông Ling Chung Yee Roy: Thành viên HĐQT
- Bà Mai Hương Nội: Thành viên HĐQT

BAN KIỂM SOÁT (BKS)

BKS được bầu bởi ĐHĐCĐ của Công ty và hiện có 5 thành viên, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ 5 năm. BKS có những trách nhiệm chính sau:

- Giám sát HĐQT và Ban Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Thẩm định báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và 6 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, đề trình báo cáo thẩm định các vấn đề này lên ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên;
- Đề trình lên HĐQT hay ĐHĐCĐ những biện pháp sửa đổi, cải thiện và bổ sung cơ cấu tổ chức của Công ty hay việc quản lý và điều hành những hoạt động kinh doanh của Công ty; và
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác của BKS được quy định bởi Pháp luật, Điều lệ Công ty, và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

- Ông Nguyễn Thế Anh - Trưởng Ban Kiểm soát
- Ông Đinh Ngọc Lân - Thành viên Ban Kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Vân Trinh - Thành viên Ban Kiểm soát
- Bà Đỗ Thị Hồng Vân - Thành viên Ban Kiểm soát
- Bà Hoàng Thúy Mai - Thành viên Ban Kiểm soát



1

BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm và bãi miễn, tại thời điểm 31/12/2012 gồm Tổng Giám đốc và 5 Phó Tổng Giám đốc. Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp Tổng Giám đốc thực hiện các công việc trong phạm vi được phân công. Trách nhiệm chính của Ban Giám đốc là:

- Tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, đặc biệt là những nghị quyết liên quan đến việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, kế hoạch đầu tư hàng năm của Công ty; và
- Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty mà không cần phải có nghị quyết của HĐQT.

Tổng Giám đốc có các trách nhiệm như sau:

- Quản lý và giám sát hoạt động hàng ngày của Công ty; và
- Thay mặt Công ty thực hiện các hợp đồng và các nghĩa vụ khác.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Lê Thị Thu Thủy được bổ nhiệm là Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 14/6/2012. Trước khi giữ chức vụ này, bà Thủy làm việc tại Chương trình Tín dụng của Ủy ban Châu Âu tại Việt Nam từ năm 1996 tới năm 1998, và giữ chức Phó Chủ tịch ngân hàng đầu tư của Lehman Brothers tại thị trường Nhật, Thái Lan và Singapore từ năm 2000 tới năm 2008. Bà Thủy được bổ nhiệm làm Trưởng Ban Đầu tư của Tập đoàn từ tháng 11/2008 và được bổ nhiệm là Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ tháng 11/2011.

Bà Thủy có bằng Cử nhân Kinh tế của Trường Đại học Ngoại Thương Hà Nội và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (MBA) và Chứng chỉ Chuyên gia Phân tích Đầu tư Tài chính (CFA).

BAN GIÁM ĐỐC



2



3



4



5



6



8

DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN GIÁM ĐỐC

1. Bà Lê Thị Thu Thủy - Tổng Giám đốc
2. Bà Mai Hương Nội - Phó Tổng Giám đốc Phụ trách Hành chính tổng hợp
3. Bà Nguyễn Diệu Linh - Phó Tổng Giám đốc Phụ trách Kinh doanh bất động sản
4. Bà Vũ Tuyết Hằng - Phó Tổng Giám đốc Phụ trách Dịch vụ Khách sạn
5. Ông Phạm Văn Khương - Phó Tổng Giám đốc Phụ trách Xây dựng dự án
6. Ông Đặng Thanh Thủy - Phó Tổng Giám đốc Phụ trách Phát triển dự án
7. Ông George Edward Royle - Giám đốc Tài chính (CFO)¹
8. Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Kế toán trưởng

¹ Ông George Edward Royle được miễn nhiệm từ ngày 6/2/2013 theo Quyết định của Hội đồng Quản trị

HOẠT ĐỘNG NĂM 2012



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Kiểm toán theo VAS năm 2010, 2011, 2012

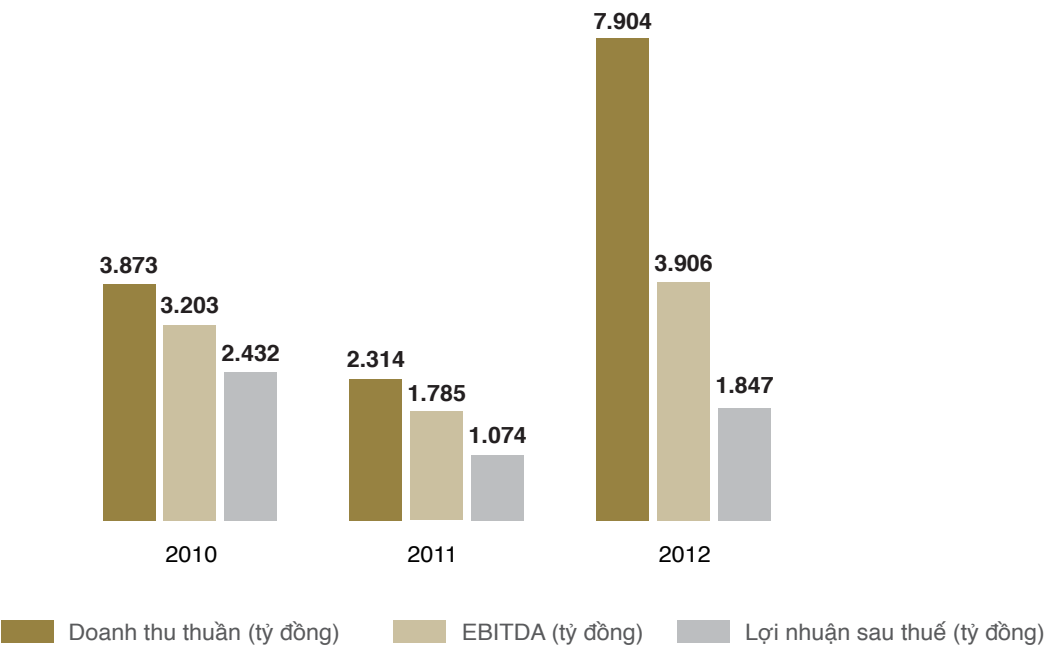
	2012	2011	2010
Chi tiêu (đồng)			
Doanh thu thuần	7.904.472.849.072	2.313.739.781.730	3.872.979.781.266
Giá vốn hàng bán	4.092.056.174.334	1.306.236.537.557	927.026.108.077
Lợi nhuận gộp	3.812.416.674.738	1.007.503.244.173	2.945.953.673.189
Lợi nhuận hoạt động	2.563.499.467.407	1.245.865.772.324	2.969.827.481.648
Lợi nhuận trước thuế	2.655.063.125.963	1.471.471.446.573	3.143.054.802.940
Lợi nhuận sau thuế	1.846.667.924.525	1.073.560.198.764	2.432.014.997.377
EBITDA	3.906.553.356.182	1.785.332.153.225	3.203.423.606.418
Tài sản ngắn hạn	28.796.286.198.535	20.039.498.304.151	13.326.421.549.479
Tài sản dài hạn	27.028.589.606.142	15.473.136.819.333	12.820.427.697.940
Tổng tài sản	55.824.875.804.677	35.512.635.123.484	26.146.849.247.419
Nợ phải trả ²	44.951.244.544.495	27.260.458.138.945	16.593.209.101.230
Nợ vay ³	21.828.665.659.871	10.034.080.671.840	11.484.666.820.275
Tổng vốn chủ sở hữu	10.873.631.260.181	8.252.176.984.539	9.553.640.146.189
Vốn chủ sở hữu của Công ty	10.556.569.188.706	6.501.237.900.575	6.842.651.283.995
Lợi ích của Cổ đông thiểu số	317.062.071.475	1.750.939.083.964	2.710.988.862.194
Chỉ số tài chính			
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	48,23	43,54	76,06
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	32,43	53,85	76,68
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	23,36	46,40	62,79
Tăng trưởng doanh thu thuần (%)	241,63	-40,26	96,16
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế (%)	72,01	-55,86	120,74
Nợ phải trả ⁴ / Vốn chủ sở hữu (lần)	2,51	1,85	1,64
Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu (ROE)	16,98	13,01	25,46
Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS) (đồng/cổ phiếu)	1.819	2.238	6.837

² Bao gồm khoản người mua ứng trước tại 3 dự án Royal City, Times City, Vincom Village là 17.687.188.960.951 đồng lũy kế đến 31/12/2012.

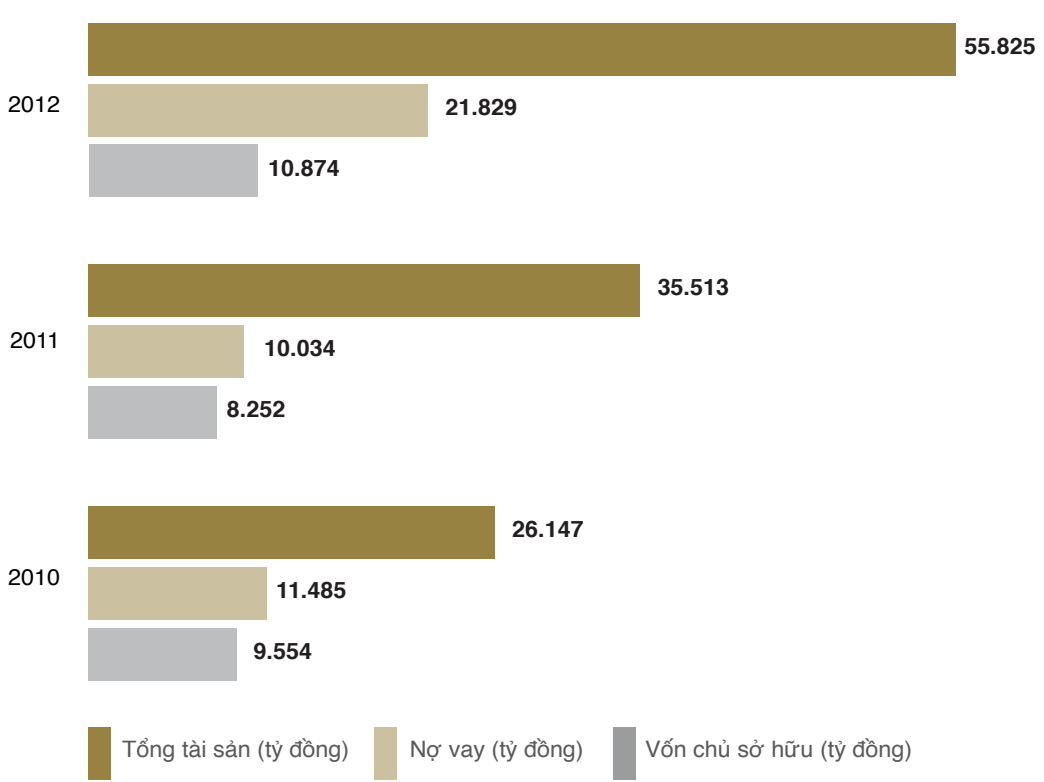
³ Nợ vay các tổ chức tín dụng và tổ chức khác, Nợ vay = Vay và nợ ngắn hạn + Vay và nợ dài hạn.

⁴ Đã loại trừ khoản người mua ứng trước tại tại 3 dự án Royal City, Times City, Vincom Village lũy kế đến 31/12/2012.

BIỂU ĐỒ DOANH THU THUẦN, EBITDA, LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2010 - 2012



BIỂU ĐỒ TỔNG TÀI SẢN, NỢ VAY, VỐN CHỦ SỞ HỮU NĂM 2010 - 2012



Nỗ lực vượt lên khó khăn, thách thức của nền kinh tế thế giới và Việt Nam nói chung cũng như lĩnh vực bất động sản nói riêng, năm 2012, Tập đoàn Vingroup đã ghi dấu ấn đáng khích lệ với nhiều sự kiện nổi bật



1 Khánh thành Bệnh viện Vinmec - Chính thức gia nhập thị trường dịch vụ y tế

Ngày 7/1/2012, Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec khai trương, đánh dấu sự chính thức gia nhập thị trường dịch vụ y tế chất lượng cao của Vingroup. Bên cạnh mục tiêu đầu tư phát triển bền vững, sự ra đời của Vinmec còn thể hiện tâm nguyện góp phần chăm sóc sức khỏe cho người dân, cải thiện hình ảnh và hạ tầng y tế nước nhà của Vingroup. Sau một năm hoạt động, Vinmec đã đạt được những thành tựu bước đầu theo đúng định hướng trở thành Bệnh viện Đa khoa quốc tế hàng đầu Việt Nam và Đông Nam Á với mô hình Bệnh viện - Khách sạn tiêu chuẩn quốc tế 5 sao.



2 Sáp nhập, tái cấu trúc, tạo sức mạnh tổng hợp

Tháng 4/2012, sự kiện hoàn thành sáp nhập Công ty CP Vinpearl vào Công ty CP Vincom với tên gọi mới là “Tập đoàn Vingroup - Công ty CP” được đánh giá là thương vụ M&A quy mô nhất trong nhiều năm qua tại Việt Nam. Từ đây, thương hiệu Vingroup chính thức trở thành một pháp nhân tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, đủ sức cạnh tranh và hội nhập quốc tế. Ngay sau sự kiện này, Tập đoàn cũng đã quyết định tăng vốn điều lệ lên 7.004,62 tỷ đồng và tiến hành tái cấu trúc mạnh mẽ theo hướng: Tinh gọn - Tập trung - Năng động.



3 Thương vụ 300 triệu USD và tiếng vang trên thị trường tài chính châu Á

Sau thương vụ 185 triệu USD TPCĐQT vào tháng 3/2012, tháng 6/2012, Vingroup đã phát hành thành công bổ sung đợt 2 với 115 triệu USD, hoàn thành xuất sắc kế hoạch phát hành 300 triệu USD TPCĐQT đề ra. Thương vụ này đã gây được tiếng vang lớn trên thị trường tài chính khu vực Châu Á nói riêng và cộng đồng đầu tư tài chính quốc tế nói chung. Trong bối cảnh thị trường Việt Nam và thế giới gặp rất nhiều khó khăn, việc vẫn đạt 100% kế hoạch huy động với một lượng vốn lớn, lãi suất hợp lý, các điều kiện điều khoản tương đối thuận lợi thực sự là một thành tựu đáng khâm phục. Thành công này chứng tỏ uy tín, tầm vóc quốc tế và tiềm lực phát triển mạnh mẽ của Vingroup. Với thương vụ phát hành thành công 300 triệu USD TPCĐQT, Vingroup đã được 3 hãng truyền thông tài chính lớn của thế giới gồm The Asset, FinanceAsia và International Financing Review Asia Awards (Thomson Reuters) đồng loạt vinh danh, lần lượt ở các mạng mục “The Triple A Country Award - Best Deal, Vietnam”, “Best Vietnam Deal” và “Vietnam Capital Markets Deal” năm 2012.



4 Bổ nhiệm Lãnh đạo chủ chốt

Năm 2012 cũng ghi nhận sự thay đổi trong cách thức quản lý của Vingroup qua việc bổ nhiệm mới các vị trí lãnh đạo chủ chốt. Với quyết tâm của HĐQT và Ban Lãnh đạo Tập đoàn trong việc đẩy mạnh quá trình hội nhập quốc tế sâu rộng, đặc biệt là chuẩn bị cho kế hoạch niêm yết cổ phiếu tại thị trường chứng khoán quốc tế, bà Lê Thị Thu Thủy, một chuyên gia tài chính có uy tín quốc tế và nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản trên thị trường châu Á đã được bổ nhiệm vào vị trí Tổng Giám đốc Tập đoàn. Kể từ khi gia nhập Vingroup, với vai trò là Trưởng Ban Đầu tư và sau này là Phó Chủ tịch Tập đoàn phụ trách đầu tư, bà Lê Thị Thu Thủy đã có những đóng góp lớn khi trực tiếp thực hiện thành công nhiều thương vụ quan trọng với đối tác nước ngoài cho Tập đoàn. Ngoài việc bổ nhiệm vị trí CEO mới, Tập đoàn cũng chào đón nhân sự CFO mới - Ông George Edward Royle vào tháng 9/2012 với vị trí Giám đốc Tài chính⁵.

⁵ Ông George Edward Royle được miễn nhiệm từ ngày 6/2/2013, hiện Tập đoàn đang trong quá trình tuyển dụng CFO mới.



5 Xây dựng tầm nhìn 2030

Nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp, tăng cường sức mạnh cạnh tranh và khả năng hội nhập quốc tế của Tập đoàn trong giai đoạn phát triển mới, Tập đoàn đã mời McKinsey&Company - Nhà tư vấn quản lý đầu tư quốc tế hàng đầu thế giới cùng nghiên cứu và tư vấn xây dựng chiến lược phát triển với tầm nhìn đến 2030. Theo đó, đặt mục tiêu trở thành một trong những Tập đoàn bất động sản hàng đầu khu vực Đông Nam Á và Châu Á đồng thời có tên trong danh sách những doanh nghiệp lớn của Thế giới. Qua quá trình khảo sát, nghiên cứu, McKinsey&Company đánh giá cao những nền tảng mà Vingroup xây dựng được và hoàn toàn tin tưởng vào việc Vingroup sẽ thành công trong khát vọng hội nhập quốc tế đã đặt ra.



6 Khai trương Vincom Center A tại TP. Hồ Chí Minh

Tháng 10/2012, Tập đoàn đã chính thức khai trương TTTM Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh - Tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực sang trọng, đẳng cấp bậc nhất Việt Nam, đồng thời là TTTM thứ 5 trong chuỗi TTTM Vincom Center. Khởi công vào đầu năm 2011, chỉ sau 19 tháng thi công, Vincom Center A đã chính thức hoàn thành. Chỉ sau 8 tháng công bố chào thuê, TTTM Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh đã đạt được những kết quả rất ấn tượng với hơn 90% tổng diện tích mặt bằng được lấp đầy. Cùng với Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh, việc khai trương của Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh đã tạo nên sự liên kết đặc biệt, hình thành một quần thể mua sắm - giải trí độc đáo, mang tầm vóc quốc tế, có quy mô và sang trọng bậc nhất.



7 Giành giải thưởng “Chủ đầu tư tốt nhất Việt Nam” và “Dự án biệt thự tốt nhất”

Năm 2012, Vingroup đã liên tiếp giành được các giải thưởng quốc tế quan trọng, trong đó có giải thưởng “Chủ đầu tư tốt nhất - Best Developer” tại lễ trao giải thưởng “Bất động sản khu vực Đông Nam Á 2012” tại Singapore. Đây là sự ghi nhận, vinh danh rất quan trọng và khẳng định với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, phát triển bất động sản. Cũng tại lễ trao giải này, Vincom Village cũng đã vinh dự được nhận giải thưởng “Dự án biệt thự tốt nhất - Best Villa Development” tại Việt Nam.



8 Hội nhập quốc tế sâu rộng

Cuối năm 2012, Vingroup được Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF) chính thức nâng cấp lên danh hiệu Thành viên sáng lập - dành cho hơn 1.000 doanh nghiệp hàng đầu thế giới, bắt đầu từ ngày 1/1/2013. Với sự công nhận của cộng đồng quốc tế qua việc liên tiếp giành được nhiều giải thưởng lớn và được Diễn đàn Kinh tế Thế giới nâng hạng, Vingroup đang đi đúng hướng trong việc hội nhập quốc tế sâu rộng, tiến tới mục tiêu trở thành Tập đoàn bất động sản hàng đầu khu vực Đông Nam Á và Châu Á đồng thời có tên trong danh sách những doanh nghiệp lớn Thế giới.

Mặc dù phải đối mặt với rất nhiều khó khăn chung của nền kinh tế, Vingroup đã kịp hoàn thành được một khối lượng công việc kỷ lục và khép lại năm 2012 với nhiều thành quả và sự kiện ấn tượng.

Tình hình kinh tế năm 2012

Năm 2012 là năm nền kinh tế Việt Nam chịu áp lực nặng nề của cuộc khủng hoảng kinh tế kéo dài từ đầu thập niên với sự suy giảm trong hầu hết các lĩnh vực, tốc độ tăng trưởng chỉ đạt 5,2%, tỉ lệ tăng trưởng thấp nhất trong thập niên qua và đối mặt với nhiều thách thức lớn.

Một năm khó khăn của ngành bất động sản

Năm 2012 cũng là năm ảm đạm nhất của bất động sản Việt Nam. Giá nhà đất nhiều nơi sụt giảm mạnh. Mặc dù các chủ đầu tư đã đưa ra nhiều gói hỗ trợ để hấp dẫn người mua nhưng thị trường gần như không có thanh khoản tại tất cả các phân khúc.

Trong lĩnh vực cho thuê TTTM, từ một thị trường được xếp hạng hấp dẫn nhất nhì khu vực và thế giới, năm 2012, ngành bán lẻ Việt Nam không còn nằm trong danh sách TOP 30, kéo theo áp lực cạnh tranh lớn giữa các chủ đầu tư. Nguồn cung mặt bằng bán lẻ tiếp tục tăng trong khi nhu cầu và năng lực mua sắm giảm đã khiến một số TTTM phải tạm thời đóng cửa hoặc chính khách thuê gian hàng đóng cửa... đã kéo mặt bằng giá cho thuê TTTM giảm theo.

Trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, nguồn cung sàn văn phòng tiếp tục gia tăng mạnh trong khi nguồn cầu không có nhiều khởi sắc. Do phải đối mặt với tỷ lệ bỏ trống ngày càng tăng nên nhiều tòa nhà hạng A tại trung tâm TP. Hồ Chí Minh đã chấp nhận giảm giá thuê khoảng 10-30% để hấp dẫn khách thuê.

Trong lĩnh vực thị trường căn hộ và biệt thự, năm 2012, thị trường tiếp tục tình trạng thanh khoản kém, nhu cầu giảm, lãi suất cao và khó khăn trong tìm kiếm nguồn vốn. Giá nhà ở tiếp tục sụt giảm ở tất cả các hạng từ biệt thự, liền kề, căn hộ... Làn sóng giảm giá, bán tháo, cắt lỗ đã chi phối nhiều quyết định trên thị trường bất động sản, nhất là ở phân khúc nhà chung cư. Trong hoàn cảnh thị trường biến động, áp lực tài chính và thanh khoản kém, chỉ có một số ít các chủ đầu tư có đủ khả năng và tiềm lực để thi công, đảm bảo đúng tiến độ của dự án và trụ vững trong khủng hoảng.

Du lịch, khách sạn

Theo số liệu của Tổng cục Du lịch Việt Nam, ngành du lịch tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng ấn tượng trong năm 2012. Số lượng khách đến Việt Nam trong năm 2012 đạt 6.847.678 lượt, tăng 13,86% so với năm 2011. Trong bối cảnh Châu Âu - khu vực được xem là thị trường chính của du lịch Việt Nam - đang trong thời kỳ khủng hoảng kinh tế, tốc độ tăng trưởng này là

một thành công lớn, cho thấy Việt Nam đã thực sự trở thành một điểm đến mới mẻ, hấp dẫn, an toàn và thân thiện.

Báo cáo khảo sát Khách sạn Việt Nam năm 2012 của Grant Thornton cho thấy công suất phòng cải thiện đáng kể trên tất cả các phân khúc trong năm nay, cụ thể đạt 66,4% đối với khách sạn ba sao, 58,9% đối với khách sạn bốn sao và 57,4% đối với khách sạn năm sao so với mức dưới 50% trong tất cả các phân khúc trong giai đoạn suy thoái kinh tế toàn cầu năm 2008 - 2009 và thể hiện sự phục hồi mạnh mẽ của Việt Nam.

Tại Buenos Aires, ngày 25/12/2012, dẫn dự báo của Hiệp hội Du lịch Mỹ (USTOA) cho biết, Việt Nam đứng thứ 2 trong số các điểm đến mới nổi được du khách quốc tế sẽ lựa chọn cho năm 2013.

Dịch vụ y tế

Việt Nam hiện đang có tổng cộng khoảng 1.040 bệnh viện với khoảng 150.000 giường phục vụ gần 90 triệu dân, tương đương khoảng 16,8 giường cho mỗi 10.000 bệnh nhân. Chất lượng của các dịch vụ y tế và chăm sóc sức khỏe nhìn chung còn yếu kém, đặc biệt ở các vùng nông thôn và vùng sâu, vùng xa.

Với một thị trường còn nhiều tiềm năng và mức thu nhập bình quân đầu người tăng dần, đặc biệt mức chi tiêu cho sức khỏe ước tính tăng trưởng bình quân 17,9%/năm trong giai đoạn 2009 - 2014 của Việt Nam, vấn đề đối với ngành dịch vụ y tế hiện nay là làm thế nào để tăng khả năng tiếp cận của người dân với dịch vụ y tế đạt chuẩn và nâng cao chất lượng chăm sóc sức khỏe, bao gồm việc cải tiến, nâng cấp các trang thiết bị y tế và nâng cao chất lượng các dịch vụ y tế.

Hoạt động năm 2012 của Vingroup

Năm 2012, doanh thu hoạt động kinh doanh của Vingroup đạt 7.904 tỷ đồng doanh thu, 1.847 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tăng trưởng tương ứng là 242% và 72% so với năm 2011.

Mặc dù kết quả kinh doanh trong từng lĩnh vực hoạt động còn chưa đạt được những kết quả thành công như mong đợi, tuy vậy, việc không chỉ đã trụ vững được trong giai đoạn khủng hoảng mà còn tiếp tục triển khai vững vàng tất cả các kế hoạch về đầu tư, kinh doanh đã đặt ra đã thể hiện tiềm lực của Vingroup - Tập đoàn kinh tế tư nhân năng động và sáng tạo.

Hoạt động của Tập đoàn Vingroup trên 4 định hướng chiến lược năm 2012 đã đạt được những kết quả nhất định nhờ nỗ lực của tập thể nhân viên Vingroup và định hướng đúng đắn



của Ban Lãnh đạo Tập đoàn.

Ở lĩnh vực bất động sản, nhận thức rõ sự khó khăn của thị trường, Tập đoàn đã nỗ lực không ngừng để phát huy tốc độ trong việc đẩy mạnh tiến độ thi công tại các dự án, đảm bảo chất lượng tại tất cả các công trình. Tại Vincom Village, các hạng mục công cộng và dịch vụ đã liên tục được chú trọng hoàn thiện, không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ về cơ bản hình thành một khu đô thị đẳng cấp bậc nhất Việt Nam. Bên cạnh đó, bất chấp sự suy giảm nặng nề của thị trường cũng như tình trạng xây dựng đình trệ tại tất cả các thành phố, hai đại dự án Royal City và Times City vẫn náo nhiệt ngày đêm với hàng vạn công nhân lao động, vẫn đổi thay và vươn cao từng ngày trước con mắt thán phục của người dân về nỗ lực và ý chí kiên cường của người Vingroup.

Về hoạt động kinh doanh TTTM và Văn phòng, trong năm 2012 vừa qua, các TTTM Vincom Center tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh vẫn duy trì tỷ lệ lấp đầy cao như Vincom Center Bà Triệu đạt 100%, Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh đạt 93%. Và một sự kiện quan trọng ghi dấu ấn trong năm 2012 là việc khai trương công trình Vincom Center A tại thành phố TP. Hồ Chí Minh. Đây không chỉ là một điểm sáng về kiến trúc mà còn là một dự án đặc biệt thành công về mặt đầu tư và kinh doanh. Tại thời điểm này, Vincom Center A được đánh giá là tổ hợp mua sắm đẳng cấp, hiện đại bậc nhất Việt Nam, với tỷ lệ lấp đầy đã đạt được hơn 90%. Đặc biệt hơn, dù chưa đi vào hoạt động, TTTM Vincom Megamall Royal City đến nay đã có tỷ lệ lấp đầy khoảng 80%. Những con số này một lần nữa khẳng định uy tín và vị thế của người dẫn dắt thị trường bán lẻ và kinh doanh TTTM tại Việt Nam của Vingroup.

Trong lĩnh vực du lịch và nghỉ dưỡng, thương hiệu Vinpearl tiếp tục khẳng định vị thế cánh chim đầu đàn của ngành du lịch Việt Nam khi tiếp tục có một năm kinh doanh thành công với sự tăng trưởng rõ rệt về mặt doanh thu, cụ thể là tăng 25% so với năm 2011. Số lượng các khách hàng đến nghỉ dưỡng tại các khách sạn của Vinpearl cũng tăng 18% so với năm trước. Trong năm 2012, cùng với Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Luxury Đà Nẵng cũng đã được vinh dự nhận giải thưởng Top Ten các khách sạn năm sao hàng đầu tại Việt Nam.

Hoạt động y tế, chăm sóc sức khỏe, lĩnh vực kinh doanh mới của



Tập đoàn đã có những đóng góp nhất định. Trong năm đầu tiên hoạt động, tập thể y bác sĩ và cán bộ nhân viên của Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec đã khám và điều trị cho gần 50.000 lượt khách hàng, phẫu thuật cho trên 1.300 ca. Vinmec cũng đã bắt đầu phát huy nhanh chóng các giá trị cốt lõi đặc trưng của Vingroup để trở thành thương hiệu y tế chất lượng cao mang triết lý nhân văn sâu sắc hướng tới cộng đồng.

Có thể nói năm 2012 là năm đặc biệt quan trọng của Vingroup trong tiến trình hội nhập quốc tế. Ở lĩnh vực tài chính, với thành công của thương vụ phát hành 300 triệu USD TPCĐ quốc tế vào tháng 3 và tháng 7/2012, Vingroup đã tạo được uy tín lớn trên thị trường tài chính khu vực Châu Á nói riêng và thị trường quốc tế nói chung. Đây là lần thứ 2 Tập đoàn huy động vốn thành công tại thị trường Quốc tế, kể từ năm 2009 khi Vingroup là doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên phát hành thành công 100 USD TPCĐ niêm yết tại thị trường Singapore. Về lĩnh vực bất động sản, Vingroup cũng đã vinh dự được trao giải thưởng Quốc tế “Chủ đầu tư tốt nhất” dành cho Tập đoàn và giải thưởng “Dự án biệt thự tốt nhất” dành cho Vincom Village tại Lễ trao giải Bất động sản khu vực Đông Nam Á 2012 tại Singapore. Thêm vào đó, kể từ ngày 1/1/2013, Vingroup đã chính thức được công nhận là thành viên sáng lập của Diễn đàn kinh tế thế giới (WEF).

Về hoạt động quản trị nội bộ, trong năm 2012, Tập đoàn đã tập trung cải cách mạnh mẽ bộ máy tổ chức, chú trọng xây dựng hệ thống nhân sự tinh hoa, phát huy cao độ những giá trị văn hóa của Tập đoàn và đặc biệt là đẩy mạnh công tác đào tạo tại tất cả các cơ sở. Bên cạnh đó, đúc rút từ những bài học và kinh nghiệm thành công trong quá khứ, Vingroup cũng đã xác lập chính thức hệ giá trị cốt lõi với 6 chữ vàng “Tín - Tâm - Trí - Tốc - Tinh - Nhân” là kim chỉ nam cho việc xây dựng vững mạnh một tập thể đoàn kết và có văn hóa đặc trưng.



Về công tác xây dựng chiến lược phát triển, tháng 4/2012, Tập đoàn Vingroup đã chính thức ký hợp đồng dịch vụ tư vấn chiến lược phát triển với McKinsey&Company - Nhà tư vấn quản lý đầu tư quốc tế hàng đầu Thế giới trong dự án tư vấn “Chiến lược quản lý kinh doanh trong giai đoạn tăng trưởng”. Qua đó, phân tích chiến lược, đề xuất những phương thức phát triển ngắn, trung và dài hạn cho các hoạt động đầu tư kinh doanh mang tính chiến lược của Tập đoàn với tầm nhìn đến 2030. Theo đó, Vingroup đặt mục tiêu trở thành Tập đoàn bất động sản hàng đầu khu vực Đông Nam Á và Châu Á đồng thời có tên trong danh sách những doanh nghiệp lớn của Thế giới.

Thách thức trong năm 2013

Theo Tổ chức Ngân hàng Thế giới, nền kinh tế toàn cầu năm 2013 sẽ tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn trong việc tìm lại đà tăng trưởng, dù tình hình trên các thị trường tài chính đã được cải thiện. Do đó tổ chức này quyết định hạ mạnh dự báo tăng trưởng trong năm nay.

Năm 2013, chính phủ Việt Nam sẽ tiếp tục thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt, ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô, lạm phát được kiềm chế ở mức thấp hợp lý. Việc giải quyết nợ xấu ngân hàng, khơi thông thị trường bất động sản và thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp Nhà nước sẽ là các động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong năm nay. Mặc dù, giai đoạn khó khăn vẫn còn ở phía trước song nền kinh tế Việt Nam

năm 2013 đang có những tín hiệu khả quan với nhiều giải pháp đồng bộ của Chính phủ. Đặc biệt là các nhóm giải pháp nhằm khắc phục tình trạng đình đốn sản xuất của các doanh nghiệp như thực hiện chính sách miễn giảm thuế, phí; giải pháp phá băng thị trường bất động sản nhằm giải quyết vấn đề nợ xấu, nhất là nợ xấu trong hệ thống ngân hàng.

Thị trường bất động sản năm 2013 được dự báo sẽ tiếp tục phải đối mặt với nhiều thách thức nhưng vẫn có cơ hội phát triển trong dài hạn nhờ những thay đổi tích cực về điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ; cấu trúc, đặc tính, quy mô nhân khẩu học; và nhu cầu thực sự về nhà ở của người dân.

Định hướng hoạt động trong năm 2013

Với Vingroup, năm 2013 là một năm quan trọng khi hai đại dự án trọng điểm bước vào giai đoạn hoàn thiện và bàn giao đó là Royal City và Times City, trong đó các hạng mục TTTM và vui chơi giải trí quy mô hàng đầu Việt Nam sẽ bắt đầu đi vào hoạt động, đòi hỏi sự nỗ lực vượt bậc. Với tinh thần đó, năm 2013, nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai đúng tiến độ đề ra, bàn giao căn hộ đúng hạn và đưa vào khai trương các TTTM tại các đại dự án Royal City và Times City. Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ chú trọng đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, tinh gọn bộ máy, hướng tới mục tiêu trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu tại Việt Nam, vươn tầm ra khu vực.

Các mục tiêu cụ thể:

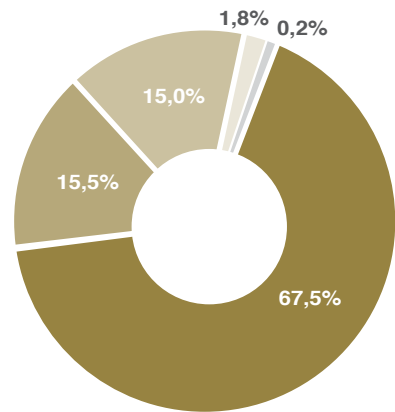
- Hoàn thành và đưa vào hoạt động đúng kế hoạch các dự án lớn bao gồm: Royal City và Times City;
- Tiếp tục phát triển hoạt động kinh doanh, duy trì và nâng cao tỷ lệ cho thuê tại các TTTM, Văn phòng tại các tòa nhà Vincom Center và Vincom Mega Mall trên cả nước. Nâng cao năng lực quản lý các tòa nhà đang khai thác, không ngừng hoàn thiện chất lượng dịch vụ tạo đà phát triển cho các dự án đầu tư quy mô lớn sắp đưa vào khai thác;
- Đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, quảng bá để thu hút khách du lịch trong và ngoài nước, tăng doanh thu từ các khách sạn resort và khu vui chơi giải trí mang thương hiệu Vinpearl như Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Land, Vinpearl Luxury Nha Trang, Vinpearl Golf Club - Nha Trang, Vinpearl Luxury Đà Nẵng;
- Đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, củng cố bộ máy nhân sự, đặc biệt là nhân sự cấp cao;
- Tích cực mở rộng hợp tác với các đối tác lớn, có năng lực và kinh nghiệm;
- Mở rộng và triển khai đa dạng hóa các kế hoạch huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước, nhằm phục vụ cho các dự án cụ thể;
- Khẳng định chiến lược phát triển kinh doanh bền vững, luôn song hành với các hoạt động vì cộng đồng và xã hội; và
- Mục tiêu chiến lược trở thành nhà phát triển bất động sản số một thị trường, là một trong những Tập đoàn tư nhân có quy mô và tầm vóc hàng đầu tại Việt Nam.



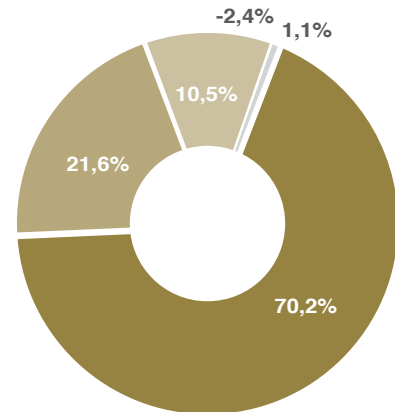
Thực hiện 2012 so với kế hoạch

Năm 2012, doanh thu hoạt động kinh doanh của Vingroup đạt 7.904 tỷ đồng tăng trưởng 242% so với năm 2011, doanh thu tài chính đạt 1.178 tỷ đồng; theo đó, tổng doanh thu cả năm đạt 9.083 tỷ đồng, tương đương 70% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 1.847 tỷ đồng tăng 72% tương ứng so với năm 2011 và đạt 60% so với kế hoạch. Việc không đạt được tổng doanh thu và lợi nhuận theo kế hoạch chủ yếu là do tình hình thị trường khó khăn, ảnh hưởng đến tiến độ thanh toán của khách hàng, theo đó ảnh hưởng đến kế hoạch bàn giao để ghi nhận doanh thu của Tập đoàn. Nguồn doanh thu, lợi nhuận không đạt kế hoạch nêu trên sẽ được ghi nhận vào năm 2013.

Cơ cấu Doanh thu năm 2012



Cơ cấu Lợi nhuận gộp năm 2012



Doanh thu hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm: Doanh thu cho thuê mặt bằng tại các TTTM và Văn phòng là 1.226 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 15,5% và tăng trưởng 30% so với năm 2011; Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác là 1.178 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 15%; Doanh thu cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan là 147 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 1,8%, Doanh thu cung cấp dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan là 19 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 0,2%; Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đạt 5.334 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 67,5%.

Chi tiêu	Thực hiện (tỷ đồng)	Kế hoạch (tỷ đồng)	% hoàn thành
Doanh thu	9.083	13.017	70
<i>Doanh thu hoạt động kinh doanh</i>	7.904		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	1.178		
Chi phí	6.445	8.743	74
Lợi nhuận trước thuế	2.655	4.275	62
Lợi nhuận sau thuế	1.847	3.055	60

Chi tiêu năm 2012	Số tiền (đồng)	Tỷ trọng (%)
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	5.333.744.304.037	67,5%
Doanh thu cho thuê BĐS	1.225.842.939.796	15,5%
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí	1.178.085.197.874	15,0%
Doanh thu cung cấp dịch vụ y tế và chăm sóc sức khỏe	147.590.588.627	1,8%
Doanh thu cung cấp dịch vụ làm đẹp	19.209.818.738	0,2%
Tổng cộng	7.904.472.849.072	100%

Chi tiêu năm 2012	Số tiền (đồng)	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp chuyển nhượng BĐS	2.678.084.319.487	70,2%
Lợi nhuận gộp cho thuê BĐS	822.767.122.963	21,6%
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí	401.905.954.490	10,5%
Lợi nhuận gộp dịch vụ y tế và chăm sóc sức khỏe	(92.855.051.199)	(2,4)%
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ làm đẹp	2.514.328.997	0,1%
Tổng cộng	3.812.416.674.738	100%



Doanh thu thuần tăng trưởng mạnh so với năm 2011, trong đó có đóng góp doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại tăng thêm 284 tỷ đồng, chủ yếu tăng từ các TTTM mới như Vincom Center A Hồ Chí Minh, Vincom Center Long Biên; nguồn doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 3.963 tỷ đồng từ việc ghi nhận một phần doanh thu chuyển nhượng đất biệt thự của dự án Vincom Village, doanh thu bán biệt thự tại Vinpearl Luxury Đà Nẵng và doanh thu chuyển nhượng tòa tháp văn phòng tại Vincom Center Bà Triệu. Bên cạnh đó, sau sáp nhập VPL vào VIC, Tập đoàn đã hợp nhất thêm các nguồn thu từ khối kinh doanh khách sạn, dịch vụ chăm sóc sức khỏe và dịch vụ làm đẹp.

Về tài sản, tại ngày 31/12/2012 tổng giá trị tài sản của Vingroup đạt 55.825 tỷ đồng, tăng hơn 20.300 tỷ đồng so với cuối năm 2011. Tài sản tăng chủ yếu từ các bất động sản đang được xây dựng tại các dự án Vincom Center A Hồ Chí Minh, Royal City, Times City, Vincom Village, các tài sản của khối Vinpearl và các công ty con sau sự kiện sáp nhập. Tổng chi phí xây dựng của phần biệt thự và căn hộ tăng lên khoảng 91% so với đầu năm và đang được hạch toán trong khoản mục hàng tồn kho do các công trình vẫn đang trong quá trình xây dựng và căn hộ/biệt thự chưa được bàn giao hết cho khách hàng.

Chi tiêu	Đơn vị	Năm 2011	Năm 2012
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	48,42	43,57
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	51,58	56,43
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả ⁶ /Tổng nguồn vốn	%	80,52	76,76
(Nợ ngắn hạn + Nợ dài hạn)/Tổng nguồn vốn	%	39,10	28,25
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	19,48	23,24
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,43	0,50
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,12	0,93
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3,31	3,02
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	23,36	46,40
Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	16,98	13,01

⁶ Bao gồm khoản người mua ứng trước tại 3 dự án Royal City, Times City, Vincom Village là 17.687.188.960.951 đồng lũy kế đến 31/12/2012

Về tổng tiền nhận ứng trước từ khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ, biệt thự được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán là hơn 17.600 tỷ đồng tính đến 31/12/2012, trong đó tổng số tiền nhận ứng trước tính riêng trong năm 2012 là khoảng 9.000 tỷ đồng. Ngoài ra, với tổng số hợp đồng mua bán căn hộ, biệt thự đã ký kết với khách hàng đến hết ngày 31/12/2012, Vingroup dự kiến sẽ còn thu thêm được khoảng 14.000 tỷ đồng từ người mua.

Về khoản nợ phải trả, vào thời điểm 31/12/2012, tổng vay nợ ngân hàng và các tổ chức của Vingroup là hơn 21.800 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn khoảng 3.000 tỷ đồng, nợ dài hạn gần 18.800 tỷ đồng. Như vậy, với tổng nguồn vốn là 55.825 tỷ đồng, tỷ lệ nợ vay trên tổng nguồn vốn chiếm khoảng 39,1%; tỷ lệ nợ thuần trên tổng nguồn vốn là 36,1%. Tổng nợ vay tăng hơn 11.700 tỷ so với cuối năm 2011 là do trong qu□ II và III năm nay Vingroup đã phát hành thành công 300 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế với thời hạn 5 năm; đồng thời do thực hiện hợp nhất thêm các khoản vay của khối Vinpearl sau sự kiện sáp nhập.

Thay đổi về vốn cổ phần, chia cổ tức

- Vào ngày 17/1/2012, Tập đoàn đã hoàn tất việc sáp nhập với Công ty CP Vinpearl. Việc sáp nhập này được thực hiện thông qua việc phát hành thêm 158.233.412 cổ phần để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phần của Công ty CP Vinpearl và qua đó, làm tăng vốn cổ phần của Tập đoàn thêm 1.582.334.120.000 đồng (tương ứng với 158.233.412 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) và thặng dư vốn cổ phần thuần phát sinh tăng thêm từ giao dịch hoán đổi cổ phiếu này là 1.396.730.102.564 đồng.
- Việc sáp nhập này cũng làm tăng cổ phiếu quỹ của Tập đoàn thêm 1.712.520.574.501 đồng ghi nhận trên BCTC hợp nhất, do đây là giá trị số cổ phiếu của Công ty do các công ty con của Công ty CP Vinpearl nắm giữ tại thời điểm nhận sáp nhập.
- Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 25/4/2012, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tổng số tiền là 1.510.787.500.000 đồng từ lợi nhuận của năm tài chính 2011 và của quý I năm 2012. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 151.078.750 cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 1.510.787.500.000 đồng (theo mệnh giá 10.000 đồng /cổ phiếu). Việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu này được hoàn thành vào ngày 12/6/2012.
- Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 3/1/2013, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu là 1.000:325, với tổng vốn điều lệ tăng thêm 2.276.482.600.000 đồng. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty được tăng lên là 9.281.103.150.000 đồng từ ngày 8/2/2013.

Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31/12/2012, số lượng cổ phiếu của Tập đoàn do các công ty con và công ty liên kết nắm như sau:

- Công ty Hoàng Gia, công ty con, nắm 17.929.266 cổ phiếu;
- Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV, công ty con, nắm 11.561.507 cổ phiếu;
- Công ty Vinpearl Hội An, công ty con, nắm 5.504.060 cổ phiếu; và
- Công ty Đại An, công ty liên kết của Tập đoàn, nắm 12.431.898 cổ phiếu.

Các giao dịch mua bán chuyển nhượng cổ phần lớn

- Vào ngày 29/6/2012, Tập đoàn đã chuyển nhượng 40% cổ phần trong Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh, một công ty con, và giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 34%. Công ty con này trở thành một công ty liên kết của Tập đoàn;
- Trong tháng 10/2012, Tập đoàn mua thêm 18% quyền biểu quyết trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Sài Đồng lên 79%;
- Trong tháng 11 và 12/2012, Tập đoàn mua thêm 22,93% cổ phần trong Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty PFV lên 97,34%; và
- Cũng trong tháng 12/2012, Tập đoàn cũng mua 60 triệu cổ phần, tương đương với 40% quyền biểu quyết trong Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại An, và qua đó Công ty Đại An trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

Tổng số trái phiếu đang lưu hành

Trong năm 2012, Tập đoàn đã phát hành hai đợt trái phiếu chuyển đổi với tổng trị giá 300 triệu USD với thời hạn 5 năm và phát hành một khoản vay có thể chuyển đổi thành cổ phần của một công ty con (được thành lập nhằm mục đích sở hữu và khai thác Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec) với trị giá 25 triệu đô la Mỹ với thời hạn 4 năm. Ban Giám đốc đã đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong các CPCĐ và khoản vay chuyển đổi 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 và khoản vay này là nợ phải trả tài chính. Tính đến ngày 31/12/2012, Vingroup đang lưu hành các loại Trái phiếu như sau:

- Trái phiếu 1: Tổng giá trị phát hành 2.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 6/5/2013, áp dụng lãi suất thả nổi;
- Trái phiếu 2: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 11/5/2015, áp dụng lãi suất thả nổi;
- Trái phiếu 3: Tổng giá trị phát hành 500 tỷ đồng, đáo hạn ngày 6/5/2013, áp dụng lãi suất thả nổi;
- Trái phiếu 4: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 18/3/2014, áp dụng lãi suất thả nổi;
- Trái phiếu 5: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 12/10/2014, áp dụng lãi suất thả nổi;
- Trái phiếu 6: Tổng giá trị phát hành 2.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 21/6/2017, áp dụng lãi suất thả nổi;
- Trái phiếu 7: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 16/7/2017, áp dụng lãi suất thả nổi;
- Trái phiếu 8: Tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 28/2/2017 và 1.000 tỷ đồng, đáo hạn ngày 18/4/2016, áp dụng lãi suất thả nổi; và
- Trái phiếu chuyển đổi trị giá 300 triệu USD: phát hành ngày 3/4/2012 và 6/7/2012, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 5%/năm được thanh toán hai lần một năm. Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi này, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá chuyển đổi có thể được điều chỉnh theo định kỳ sáu tháng một lần.

Kế hoạch hoạt động năm 2013

Về hoạt động kinh doanh, đóng góp doanh thu và lợi nhuận trong năm 2013 của Vingroup bao gồm nguồn thu từ hoạt động kinh doanh thường xuyên và nguồn thu từ chuyển nhượng bất động sản.

Trong đó, nguồn thu từ hoạt động kinh doanh ổn định và tăng trưởng đến từ việc khai thác các tòa nhà TTTM, Văn phòng Vincom Center (Vincom Center Bà Triệu, Vincom Center Long Biên, Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh); Hoạt động kinh doanh khách sạn du lịch, vui chơi giải trí mang thương hiệu Vinpearl (Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Land, Vinpearl Luxury Nha Trang, Vinpearl Golf Club - Nha Trang, Vinpearl Luxury Đà Nẵng); Nguồn thu từ bệnh viện Vinmec; Dịch vụ làm đẹp Vincharm. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản dự kiến sẽ ghi nhận một lượng lớn từ các Hợp đồng bán căn hộ tại hai đại dự án Royal City và Times City, tiếp tục ghi nhận thêm doanh thu bán hàng của Vincom Village.

Danh mục các tài sản của Vingroup trong năm 2013 sẽ tăng mạnh, với việc đưa vào hoạt động các dự án mới như TTTM Vincom Mega Mall - Royal City dự kiến khai trương vào tháng 7 và Vincom Mega Mall - Times City dự kiến khai trương vào tháng 12.

Về công tác quản lý và chất lượng dịch vụ: không ngừng hoàn thiện quy trình quản lý, nâng cao chất lượng và tiêu chuẩn dịch vụ và tiện ích tại các tòa nhà Vincom, các khách sạn và khu vui chơi giải trí mang thương hiệu Vinpearl, Bệnh

viện khách sạn Vinmec. Chú trọng, hoàn thiện hơn nữa các hạng mục công cộng và tiêu chuẩn dịch vụ để xây dựng Vincom Village trở thành khu đô thị sinh thái hàng đầu của Châu Á.

Về hoạt động quản trị doanh nghiệp: Tiếp tục hoàn thiện, chuẩn hóa các quy trình phối hợp giữa Tập đoàn với các công ty thành viên, phòng ban các cấp.

Về nguồn vốn và đầu tư, nghiên cứu các kế hoạch và triển khai đa dạng hình thức huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước.

Về quản trị nguồn nhân lực và xây dựng văn hóa doanh nghiệp: Tiếp tục đẩy mạnh công tác đào tạo tại tất cả các bộ phận để liên tục nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ, có các chính sách hấp dẫn để thu hút nhân tài. Đề cao tính kỷ luật và năng lực cá nhân, phát huy văn hóa **Vingroup - Nơi tinh hoa hội tụ cùng phát triển**.

Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2012, HĐQT đã tiến hành 35 cuộc họp Hội đồng Quản trị, ban hành các nghị quyết để thông qua nhiều chủ trương và điều chỉnh quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Tập đoàn Vingroup bao gồm:

- Phê duyệt các vấn đề liên quan tới thù lao, tiền lương, phụ cấp và các hình thức chi trả khác cho các thành viên HĐQT và TGD;
- Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl trên cơ sở chuyển đổi từ Công ty CP Vinpearl sau khi sáp nhập; Thông qua kế hoạch phát hành TPCĐQT;
- Triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012;
- Phê duyệt nội dung liên quan đến giao dịch chuyển nhượng khu văn phòng thuộc tòa tháp B tòa nhà Vincom Center Bà Triệu với Ngân hàng Thương mại CP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank);
- Phê chuẩn hợp đồng dịch vụ tư vấn chiến lược phát triển ký kết giữa Tập đoàn Vingroup và McKinsey& Company;
- Tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH Vincom Retail; Tăng Vốn Điều lệ (căn cứ vào kết quả phát hành thêm cổ phiếu để chia cổ tức) và sửa đổi điều lệ;
- Bổ nhiệm Tổng Giám đốc - Người Đại diện theo pháp luật mới của Tập đoàn Vingroup;
- Bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại và cử đại diện theo ủy quyền quản lý vốn góp;
- Bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Thương mại và Đầu tư Tương Lai và cử đại diện theo ủy quyền quản lý vốn góp;
- Thông qua việc điều chỉnh quy mô và chức năng căn hộ tại Cụm công trình Trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đỗ xe ngầm Vincom, tại 72 Lê Thánh Tôn và 47 Lý Tự Trọng, quận 1, TP. HCM;
- Huy động Khoản Vay nước ngoài; và
- Phê chuẩn và ủy quyền 1 số công việc cho Chủ tịch HĐQT và Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Giám đốc

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành. Cụ thể:

- Tổ chức giám sát việc thực hiện các Dự án của Tập đoàn Vingroup;
- Chuẩn bị nguồn vốn cho các Dự án đã và đang triển khai của Tập đoàn Vingroup;

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 vào ngày 25/4/2012;
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo Tài chính năm 2011, Báo cáo Tài chính các quý, Báo cáo Tài chính bán niên và Báo cáo Tài chính năm 2012;
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh;
- Tổ chức triển khai việc chia cổ tức năm 2011 và quý I năm 2012, cũng như lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm; và
- Tổ chức triển khai việc lấy ý kiến bằng văn bản của ĐHĐCĐ để bổ sung ngành, nghề kinh doanh và phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn.

Trong năm 2012, thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc là 18.346.091.905 đồng.

Hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2012, BKS đã triển khai thực thi nhiệm vụ theo quy định với nội dung cơ bản như sau:

- Hoàn thiện Quy chế hoạt động của BKS sau khi tham vấn ý kiến của HĐQT;
- Kiểm tra, đánh giá việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh năm 2012 của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Tham dự các cuộc họp HĐQT, qua đó kiến nghị một số thay đổi trong công tác quản lý, điều hành của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Xem xét các báo cáo tài chính từng quý và cả năm của Công ty, xem xét báo cáo kiểm toán và danh sách các bút toán điều chỉnh của kiểm toán của đơn vị kiểm toán độc lập;
- Trao đổi, soát xét các vấn đề bất thường liên quan đến báo cáo tài chính và chính sách kế toán của Công ty;
- Xem xét Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của HĐQT trình ĐHĐCĐ;
- Định kỳ hàng quý tiến hành họp Ban kiểm soát để trao đổi công việc; và
- Định kỳ hàng tháng soát xét, thẩm định giao dịch của Công ty với các bên liên quan.

Ngoài các vấn đề trên, trong năm 2012, BKS không nhận thấy có bất cứ dấu hiệu bất thường nào đối với các hoạt động của Công ty để triển khai việc thanh tra đột xuất.

Phối hợp hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

HĐQT đã nghiêm túc tổ chức các phiên họp nhằm đưa ra các chủ trương đúng đắn, cũng như yêu cầu về kiểm soát rủi ro và định hướng quản trị để kịp thời phát hiện các sai sót,

nhằm giúp Công ty hoạt động ngày càng hiệu quả. Những Quyết định của HĐQT, thông báo của Ban Giám đốc được phổ biến đến từng cán bộ quản lý, phòng ban. Với tinh thần trách nhiệm và quyết tâm cao, Ban Giám đốc hướng các hoạt động điều hành theo sát những quyết sách đúng đắn của HĐQT đảm bảo sự phối hợp hiệu quả nhất trong hoạt động quản trị Công ty.

Ban Kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Giám đốc trên tinh thần xây dựng, hợp tác. Ban Kiểm soát luôn theo sát việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT và điều hành của Ban Giám đốc, cũng như hoạt động kiểm soát nội bộ tại công ty, đảm bảo các Nghị quyết được ban hành và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đúng quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

Các thay đổi về thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm 2012

Thay đổi Hội đồng Quản trị:

- Bổ nhiệm Bà Mai Hương Nội là thành viên HĐQT từ ngày 10/8/2012.

Thay đổi Ban Giám đốc:

- Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD của Bà Nguyễn Diệu Linh từ ngày 16/4/2012;
- Bổ nhiệm Bà Mai Thu Thủy, ông Đặng Thanh Thủy và ông Trần Anh Tuấn, làm Phó TGD từ ngày 16/4/2012;
- Miễn nhiệm chức vụ TGD của Bà Mai Hương Nội và bổ nhiệm bà Mai Hương Nội làm Phó TGD từ ngày 14/6/2012;
- Bổ nhiệm Bà Lê Thị Thu Thủy giữ chức vụ TGD từ ngày 14/6/2012 (hiệu lực chính thức từ ngày 19/6/2012 theo Giấy Chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 40 do Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp);
- Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD của Bà Mai Thu Thủy, Bà Hoàng Bạch Dương và Ông Trần Anh Tuấn từ ngày 25/10/2012; và
- Bổ nhiệm Bà Nguyễn Diệu Linh và Bà Vũ Tuyết Hằng làm Phó TGD từ ngày 25/10/2012.





Được coi là một ưu tiên quan trọng, không thể tách rời đối với sự phát triển kinh doanh của Tập đoàn, Vingroup dành sự tôn trọng cao nhất đối với các cổ đông và nhà đầu tư. Trong quá trình hoạt động, Tập đoàn tuân thủ tất cả các quy định và luật chứng khoán được áp dụng. Ngoài việc công bố các thông tin bắt buộc theo quy định, Tập đoàn còn chủ động trao đổi về những khúc mắc của nhà đầu tư, những dữ liệu tài chính và thông tin về tình hình hoạt động, có tác động tích cực đến việc ra quyết định đầu tư của các bên quan tâm. Thông qua các hoạt động này, Tập đoàn mong muốn xây dựng một mối quan hệ bền vững tích cực và lâu dài với cộng đồng đầu tư. Ban lãnh đạo Tập đoàn tin tưởng rằng cam kết đầy đủ các tiêu chuẩn quốc tế về quản trị doanh nghiệp là điều cần thiết để đảm bảo tính bền vững của những thành quả kinh doanh, cũng như lợi ích cổ đông và tối đa hóa giá trị lâu dài cho cổ đông.

Chính sách quan hệ nhà đầu tư tập trung vào:

- Cung cấp kịp thời, minh bạch thông tin chính xác và nhất quán tới cổ đông và nhà đầu tư;
- Tối ưu hóa sự hiểu biết của cộng đồng đầu tư về Tập đoàn Vingroup, tích cực và kịp thời nâng cao sự công nhận cũng như hình ảnh của Tập đoàn thông qua các phương tiện truyền thông;
- Đề cao giá trị đối thoại với các cổ đông hiện tại và tương lai;
- Chủ động tham gia vào các diễn đàn, hội thảo và giải thưởng quốc tế;
- Địa chỉ ir@vingroup.net liên tục phản hồi kịp thời các thắc mắc, cập nhật thông tin về Vingroup tới cổ đông và nhà đầu tư; và
- Liên tục hoàn thiện và phát triển website Vingroup với đầy đủ các thông tin tài chính, báo cáo thường niên, thông cáo báo chí.

Trong năm 2012, công tác quan hệ nhà đầu tư của Vingroup đạt được những bước tiến vững mạnh. Vingroup đã gặp gỡ tiếp xúc với hơn 300 tổ chức, cá nhân là các nhà đầu tư hiện tại và tiềm năng trong và ngoài nước. Tập đoàn đẩy mạnh mức độ tiếp cận với các nhà đầu tư thông qua những cuộc họp trực tiếp, hội nghị qua điện thoại, hội nghị các nhà đầu tư, roadshow và các chuyến khảo sát thực tế dự án. Vào tháng 8/2012, Tập đoàn đã tổ chức thành công Vingroup Tour đầu tiên cho các đại diện của hơn 40 công ty chứng khoán và quỹ đầu tư khác nhau. Sự kiện diễn ra trong 4 ngày, tạo điều kiện cho những người tham gia có thể trực tiếp khảo sát hầu hết các dự án của Tập đoàn tại Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang và thành phố Hồ Chí Minh.

Bên cạnh đó, Tập đoàn luôn duy trì mối quan hệ làm việc tích cực với các công ty môi giới trong nước và quốc tế, các ngân hàng đầu tư, các tổ chức đánh giá xếp hạng tín dụng độc lập, các quỹ đầu tư và công ty chứng khoán, tạo điều kiện thuận lợi cho họ trong việc tiếp cận thông tin và viết các báo cáo phân tích về Tập đoàn.



Tính đến ngày 31/12/2012

Vốn điều lệ của Công ty (đồng)	7.004.620.550.000
Khối lượng cổ phiếu niêm yết (cổ phiếu)	700.462.055
Mệnh giá 1 cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	10.000
Giá giao dịch trên thị trường chứng khoán (đồng/cổ phiếu)	80.000
Vốn hóa thị trường (đồng)	56.036.964.400.000

1. Thống kê sở hữu của cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn/ giao dịch của các thành viên chủ chốt và người liên quan trong năm 2012 (theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất)

Sở hữu của cổ đông nội bộ theo DSCĐ chốt tại ngày 02/11/2012

Họ và tên - Chức vụ	Cổ phần hạn chế chuyển nhượng (CP)	Cổ phần chuyển nhượng tự do (CP)	Tổng số cổ phần (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng Quản trị				
Phạm Nhật Vượng - CT HĐQT	0	214.809.509	214.809.509	30,67
Phạm Thúy Hằng - PCT HĐQT	0	24.737.667	24.737.667	3,53
Phạm Thu Hương - PCT HĐQT	0	37.041.405	37.041.405	5,29
Lê Thị Thu Thủy - PCT HĐQT	0	2.964	2.964	0,00
Nguyễn Diệu Linh - PCT HĐQT	0	56.828	56.828	0,01
Vũ Tuyết Hằng - PCT HĐQT	0	7.851	7.851	0,00
Lê Khắc Hiệp - PCT HĐQT	0	0	0	0,00
Nguyễn Trọng Hiền - TV HĐQT	0	35.343	35.343	0,00
Ling Chung Yee Roy - TV HĐQT	0	0	0	0,00
Mai Hương Nội - TV HĐQT	0	65.664	65.664	0,01
Ban Giám đốc				
Lê Thị Thu Thủy - TGD	0	2.964	2.964	0,00
Mai Hương Nội - Phó TGD	0	65.664	65.664	0,01
Phạm Văn Khương - Phó TGD	0	2.368.275	2.368.275	0,34
Nguyễn Diệu Linh - Phó TGD	0	56.828	56.828	0,01
Vũ Tuyết Hằng - Phó TGD	0	7.851	7.851	0,00
Đặng Thanh Thủy - Phó TGD	0	71.792	71.792	0,01
George Royle - Giám đốc Tài chính	0	0	0	0,00
Ban Kiểm soát				
Nguyễn Thế Anh - Trưởng BKS	0	3.006	3.006	0,00
Đinh Ngọc Lân - Thành viên BKS	0	408	408	0,00
Nguyễn Thị Vân Trinh - Thành viên BKS	0	0	0	0,00
Đỗ Thị Hồng Vân - Thành viên BKS	0	0	0	0,00
Hoàng Thúy Mai - Thành viên BKS	0	0	0	0,00
Kế toán trưởng				
Nguyễn Thị Thu Hiền - KTT	0	26	26	0,00
Người được ủy quyền CBT				
Nguyễn Diệu Linh - PCT kiêm Phó TGD	0	56.828	56.828	0,01

Sở hữu của cổ đông lớn tại ngày 31/12/2012

Họ và tên	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu (CP)	Tỷ lệ sở hữu/ Vốn điều lệ (%)
Phạm Nhật Vượng	193C Bà Triệu, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội	214.809.509	30,67
Phạm Thu Hương	193C Bà Triệu, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội	37.041.405	5,29
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	191 Bà Triệu, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội	94.480.546	13,49
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	191 Bà Triệu, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội	63.396.136	9,05

Giao dịch của các thành viên chủ chốt và người liên quan trong năm 2012

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu (CP)	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu (CP)	Tỷ lệ (%)	
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	Ông Nguyễn Trọng Hiền là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh, Bà Hoàng Bạch Dương là TGD Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	6.933.495	1,26	3.158.495	0,57	Thu hồi vốn đầu tư
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	Ông Nguyễn Trọng Hiền là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh, Bà Hoàng Bạch Dương là TGD Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	4.027.081 ⁷	0,57	0	0,00	Thu hồi vốn đầu tư
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Bà Mai Hương Nội là TV HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	8.025.315	1,15	0	0,00	Thu hồi vốn đầu tư
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Ông Phạm Nhật Vượng là cổ đông sở hữu trên 50% vốn điều lệ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	100.333.747	14,32	94.480.546	13,49	Giảm tỷ lệ sở hữu

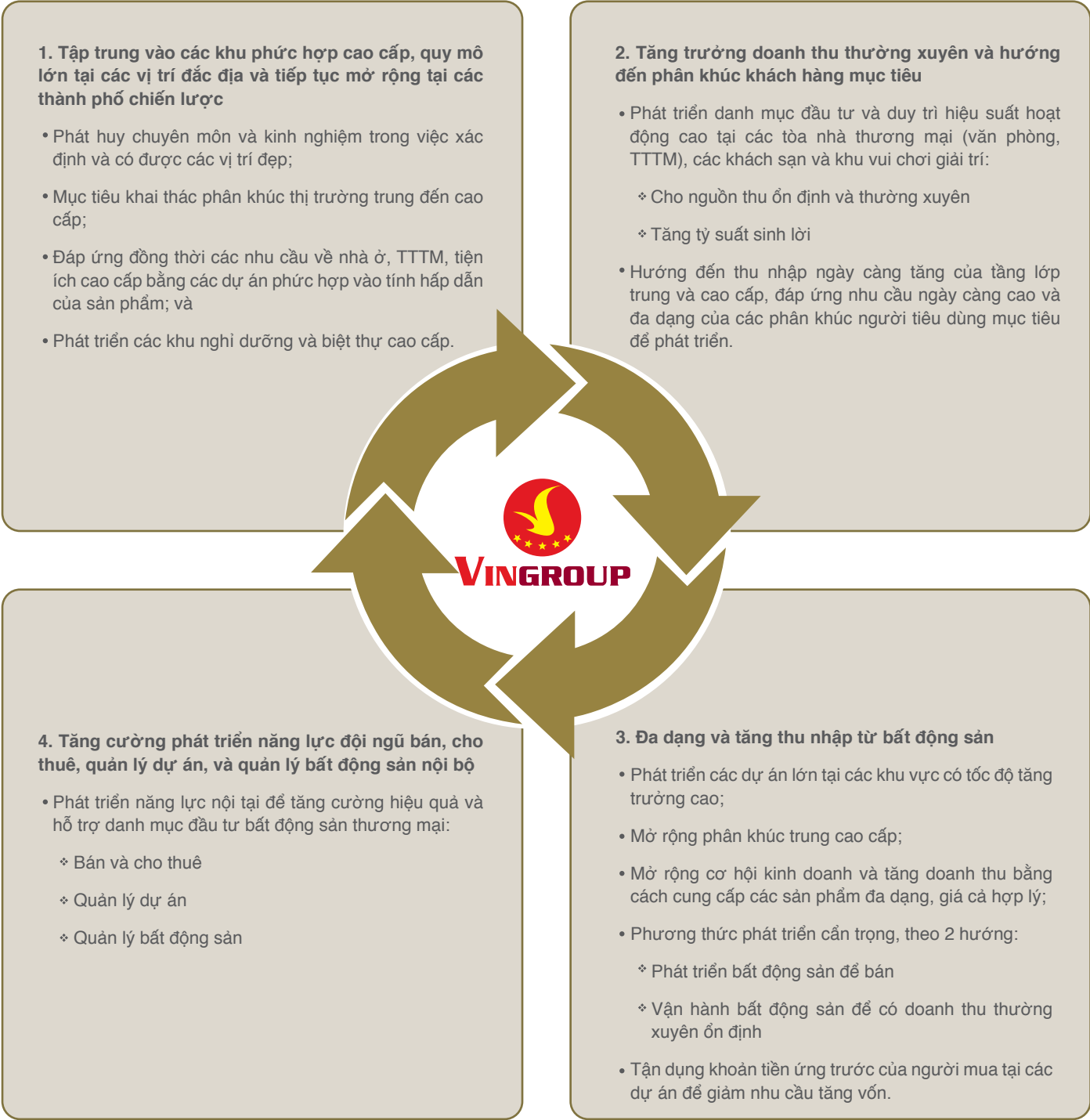
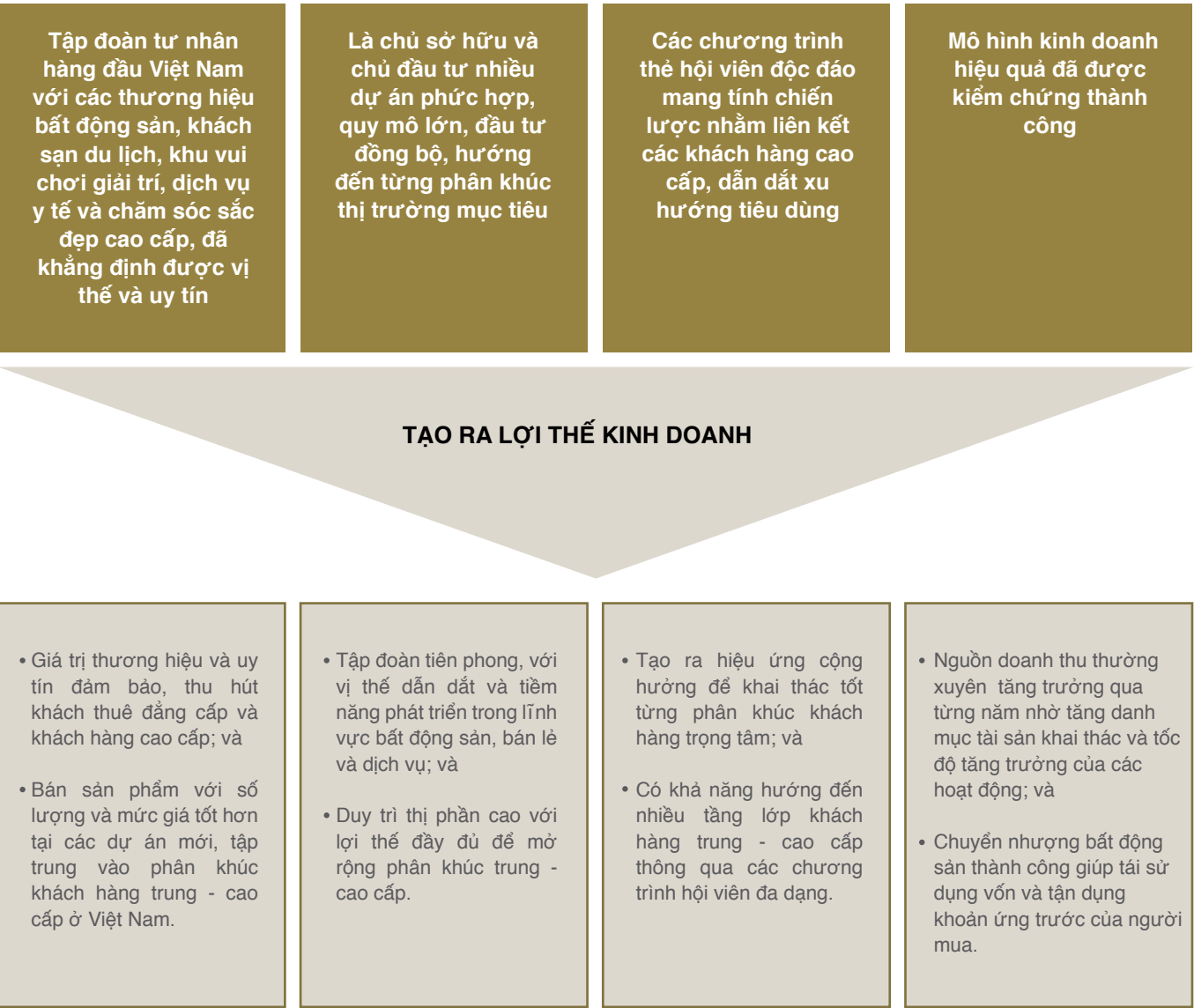
2. Cơ cấu cổ đông (theo Danh sách cổ đông tại ngày 2/11/2012)

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số lượng cổ phiếu (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu (CP)	Tỷ lệ (%)
Tổng vốn đầu tư chủ sở hữu	628.832.020	89,78	71.630.035	10,22	700.462.055	100
Cổ đông Nhà nước	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Cổ đông sáng lập	2.974.724	0,43	0	0,00	2.974.724	0,43
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	415.580.797	59,33	0	0,00	415.580.797	59,33
Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	132.433.252	18,91	43.159.103	6,16	175.592.355	25,07
Cổ đông sở hữu dưới 1%	77.843.247	11,11	28.470.932	4,06	106.314.179	15,17
Công đoàn Công ty	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Cổ phiếu quỹ	0	0,00	0	0,00	0	0,00

⁷ Số cổ phiếu này tăng so với số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ trước do Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh được nhận thêm 868.586 cổ phiếu là cổ tức năm 2011 và quý I năm 2012.

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA VINGROUP







Các chính sách quản lý rủi ro đã được xem xét, kết hợp và thống nhất áp dụng vào toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban lãnh đạo liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Suy thoái kinh tế toàn cầu và cuộc khủng hoảng tài chính tại các nước Châu Âu, sự suy giảm của nền kinh tế Mỹ hoặc dấu hiệu đi của nền kinh tế Trung Quốc hoặc các sự kiện tương tự có thể ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam, từ đó có thể ảnh hưởng bất lợi đến thị trường bất động sản Việt Nam và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tất cả hoạt động hiện tại của Tập đoàn đều diễn ra tại Việt Nam và tất cả doanh thu đều được tạo ra tại Việt Nam. Tập đoàn chịu ảnh hưởng của môi trường chính trị, kinh tế và pháp lý tại Việt Nam với nhiều khác biệt lớn so với các quốc gia khác.

Tùy từng thời điểm, Chính phủ sẽ điều chỉnh chính sách kiểm soát kinh tế vĩ mô nhằm khuyến khích hoặc hạn chế sự phát triển của khu vực bất động sản tư nhân thông qua các biện pháp liên quan tới trợ cấp đất, bán trước bất động sản, tài chính ngân hàng và thuế. Các chính sách này có thể ảnh hưởng đến người tiêu dùng, làm giảm quan tâm của người tiêu dùng đối với các sản phẩm bất động sản của Tập đoàn.

Rủi ro về lãi suất và tín dụng

Trước khủng hoảng tài chính thế giới lan rộng năm 2008, Chính phủ đã phải áp dụng hàng loạt các biện pháp kích cầu, nới lỏng chính sách tài khóa và tiền tệ để giúp nền kinh tế thoát khỏi khó khăn tạm thời. Tuy nhiên hệ quả của những chính sách này là sự bất ổn các yếu tố kinh tế vĩ mô mà Việt Nam đang và sẽ phải đối mặt. Đó là biến động tăng giảm mạnh của lãi suất hay lạm phát cao.

Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn. Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ, tình hình kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Tập đoàn dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.



Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau. Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng, thu xếp các khoản trái phiếu dài hạn để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Tập đoàn hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Rủi ro ngoại hối là rủi ro mà giá trị hợp lý của các dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do tác động của thay đổi tỷ giá hối đoái. Tập đoàn có thể phải đối mặt với nguy cơ thay đổi tỷ giá hối đoái liên quan chủ yếu đến các hoạt động hiện tại của Tập đoàn (một phần nhỏ doanh thu đang điều chỉnh và các khoản vay bằng ngoại tệ của Tập đoàn). Tuy nhiên, rủi ro này đã được dự tính trong các đợt phát hành và Tập đoàn đã có cơ chế chủ động phòng ngừa, thông qua các chính sách điều chỉnh giá thuê theo CPI hay nguồn thu có yếu tố ngoại tệ...

Rủi ro ngành bất động sản

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn phụ thuộc nhiều vào hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm,... Bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường, như là sự giảm nhu cầu hay chiều hướng về tỉ suất cho thuê hoặc giá bất động sản, có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Đồng thời, khủng hoảng kinh tế làm giảm sức cầu đối với các sản phẩm bất động sản và thị trường bất động sản đóng băng trong thời gian dài đã gây không ít khó khăn cho các doanh nghiệp cùng ngành.

Rủi ro về tăng giá nguyên vật liệu, hàng hóa

Tập đoàn có rủi ro về tăng giá do thực hiện mua một số loại nguyên vật liệu, hàng hoá nhất định phục vụ cho việc thi công xây dựng các dự án bất động sản, do chịu ảnh hưởng tình hình cung cầu trong và ngoài nước, thuế xuất/nhập khẩu, thuế trong nước, và yếu nhân tố khác. Mặc dù hầu hết các hợp đồng xây dựng ký kết với các nhà thầu chủ yếu sử dụng đơn giá cố định, nhưng nếu giá cơ bản của các nguyên vật liệu thay hàng hóa biến động vượt ra ngoài ngưỡng nhất định, thì đơn giá sẽ được thương thảo lại theo biến động của thị trường.

Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

Rủi ro về nhân sự quản lý chủ chốt

Sự phát triển và thành công của Tập đoàn phụ thuộc rất lớn vào một số vị trí quản lý chủ chốt, cũng như những CBNV và người quản lý có trình độ và kinh nghiệm để có thể triển khai các dự án và các hoạt động kinh doanh. Khả năng hoàn thành các kế hoạch phát triển kinh doanh phụ thuộc vào khả năng tiếp tục thu hút nhân sự có tài cũng như mở rộng nguồn nhân lực của Tập đoàn trong tương lai. Việc xây dựng đội ngũ quản lý mạnh và duy trì tính liên tục là yếu tố tiên quyết nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Tập đoàn trong tương lai.

“Vingroup luôn tôn trọng sự khác biệt và năng lực sáng tạo của từng thành viên, xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn; áp dụng các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả các nhân viên.”

Vingroup tự hào là Tập đoàn phát triển bất động sản tập trung nhiều thành viên có kinh nghiệm, năng lực và trẻ tuổi. Tập đoàn đã xây dựng và không ngừng hoàn thiện đội ngũ cán bộ chuyên nghiệp, tham gia sâu rộng vào mọi lĩnh vực của bất động sản từ hoạt động đầu tư, tìm kiếm dự án, huy động nguồn lực, thiết kế, triển khai, giám sát dự án, đến bán hàng, marketing và quản lý các tòa nhà và TTTM.

Năm 2012, nhân sự của Tập đoàn có bước tăng trưởng vượt bậc do việc sáp nhập công ty CP Vinpearl vào công ty CP Vincom và chính thức hoạt động dưới mô hình Tập đoàn với tên gọi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Đầu năm 2012, bằng việc đưa vào hoạt động Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec đẳng cấp 5 sao hàng đầu Việt Nam, Vingroup đã tham gia vào lĩnh vực mới là chăm sóc sức khỏe cùng một đội ngũ gồm hơn 300 giáo sư, y bác sĩ và điều dưỡng. Với quy mô không ngừng mở rộng nhằm đáp ứng yêu cầu của hoạt động kinh doanh, Ban Giám đốc Tập đoàn đã quyết định tăng cường nhân sự cho nhiều bộ phận, đặc biệt là các bộ phận Ban Quản lý Tòa nhà, Ban Quản lý Xây dựng các dự án.

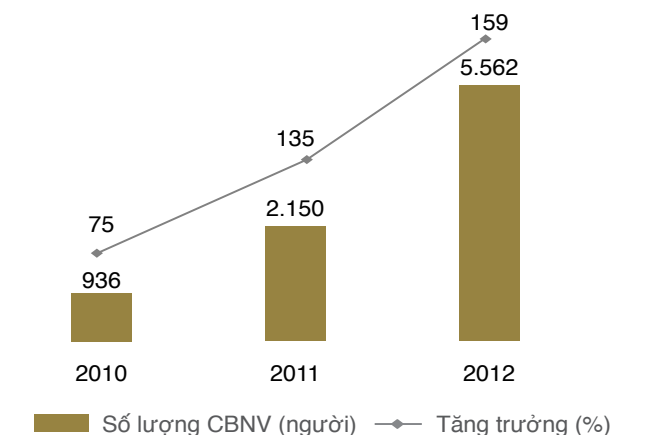
Tính đến thời điểm 31/12/2012, số lượng cán bộ nhân viên của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Vingroup) là 5.562 người, tăng 159% so với cùng kỳ năm 2011.

Tăng trưởng nhân sự 2010 - 2012

Nhân sự	Số lượng CBNV ⁸ (người)	Tăng trưởng (%)
31/12/2010	936	75
31/12/2011	2.150	135
31/12/2012	5.562	159

⁸ Bao gồm nhân viên của Vingroup - Công ty CP và các Công ty mà Vingroup đang nắm quyền kiểm soát và cổ phần chi phối.

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG NHÂN SỰ 2010 - 2012



Tổng hợp Tăng trưởng thu nhập 2010 - 2012

Năm	VINGROUP (Không tính khối Vinpearl)		VINPEARL (Nha Trang + Đà Nẵng)	
	TN bình quân ⁹ (đồng/người/tháng)	Tăng trưởng (%)	TN bình quân (đồng/người/tháng)	Tăng trưởng (%)
Năm 2010	8.500.000	13	3.940.689	16
Năm 2011	9.100.000	7	4.733.237	20
Năm 2012	10.086.847	11	5.702.979	20

⁹ Thu nhập thực lĩnh



Chế độ làm việc

Thời gian làm việc, nghỉ ngơi: Tập đoàn Vingroup tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần (đối với Khối Hành chính - Văn phòng) và 6 ngày/tuần (đối với Khối Dịch vụ). Khi có yêu cầu để bảo đảm tiến độ, chất lượng trong các hoạt động kinh doanh, dịch vụ, Tập đoàn có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật.

CBNV được hưởng chế độ nghỉ Lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.

Điều kiện làm việc: Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, một mái nhà chung an toàn để CBNV có thể yên tâm làm việc, phát huy tối đa năng lực của bản thân, Tập đoàn đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát đồng phục, trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc khối dịch vụ, Tập đoàn trang bị đầy đủ phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Tập đoàn.

Chính sách tuyển dụng và đào tạo

Tuyển dụng: Với khẩu hiệu **Vingroup - Nơi tinh hoa hội tụ cùng phát triển**, Tập đoàn đã xây dựng một đội ngũ nhân sự tinh gọn, có đủ cả Đức và Tài. Mục tiêu tuyển dụng của Tập đoàn là thu hút và chào đón tất cả những ứng viên đang quan tâm, tìm kiếm một môi trường làm việc năng động, tốc độ, sáng tạo và hiệu quả - nơi mỗi cá nhân có thể tự do sáng tạo, phát huy tối đa khả năng và kiến thức chuyên môn của mình.

Tùy theo từng vị trí cụ thể sẽ có những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu chính như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có quyết tâm



phát triển nghề nghiệp, có tinh thần trách nhiệm và tính kỷ luật cao. Cán bộ quản lý phải là những người phát huy được đầy đủ các giá trị cốt lõi của Tập đoàn “Tín - Tâm - Trí - Tốc - Tinh - Nhân”, thể hiện tâm huyết, bản lĩnh vững vàng, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm, có năng lực tổ chức và quản lý tốt. Đối với các vị trí quản lý cấp cao, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, khả năng tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, phân tích và giải quyết vấn đề hiệu quả.

Đào tạo: Tập đoàn đã đặc biệt chú trọng đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua việc triển khai hiệu quả chính sách đào tạo, nâng cao hiểu biết, trình độ nghiệp vụ cho CBNV. Năm 2012 được xác định là “Năm Đào tạo” với các hoạt động được triển khai rộng khắp tại tất cả các Cơ sở của Tập đoàn với một ngân sách đáng kể. Tất cả các khóa đào tạo đều được cung cấp cho CBNV miễn phí. Đào tạo không những với mục đích nâng cao trình độ cho CBNV, để mỗi thành viên đều trở thành một đại diện xứng đáng của Vingroup trong bất cứ hoàn cảnh nào mà thông qua hệ thống đào tạo, Vingroup sẽ góp phần vào việc nâng cao chất lượng nhân sự của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung.

Các hình thức đào tạo:

- Đào tạo trên lớp học (đào tạo tại từng Cơ sở, đào tạo tập trung tại từng Khu vực);
- Đào tạo trên công việc (on the job training), bao gồm đào tạo tại chỗ (ngay tại vị trí làm việc của CBNV) và đào tạo chéo (CBNV được cử sang học và làm việc tại các bộ phận khác để trang bị thêm kiến thức và rèn luyện kỹ năng làm việc); và
- Cử CBNV đi học các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn, tham dự hội nghị, hội thảo chuyên đề, tổ chức các chuyến đi tham quan (study tour), giao lưu, học hỏi để tìm hiểu những kiến thức, kinh nghiệm, sáng kiến đã được kiểm nghiệm bằng thực tế.

Các khóa đào tạo bắt buộc:

- Đào tạo định hướng (về Văn hóa Tập đoàn, Nội qui, Hệ thống Qui định, Qui chế, các kiến thức chung về sản phẩm/dịch vụ của Tập đoàn, các kiến thức chung về Phòng cháy chữa cháy, An

toàn lao động);

- Đào tạo kỹ năng nghề (chuỗi các khóa đào tạo kỹ năng phục vụ trong ngành du lịch, khách sạn, dịch vụ);
- Đào tạo kỹ năng mềm (kỹ năng giao tiếp, kỹ năng bán hàng chuyên nghiệp, kỹ năng tư vấn khách hàng, kỹ năng đàm phán); và
- Đào tạo kỹ năng quản lý cơ bản (kỹ năng giám sát, kỹ năng quản lý nhân sự, kỹ năng giao việc và đánh giá).

Các khóa đào tạo khác: Tùy theo đặc thù công việc của mỗi vị trí công tác, các khóa đào tạo nghiệp vụ chuyên môn được tổ chức thường xuyên để bổ sung, cập nhật kiến thức, nâng cao trình độ hiểu biết và kỹ năng nghiệp vụ cho mỗi CBNV.

Các khóa đào tạo được các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý tại Tập đoàn hoặc các chuyên gia cao cấp từ các tổ chức đào tạo chuyên nghiệp, uy tín trong và ngoài nước trực tiếp giảng dạy.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Tập đoàn đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Lương, Bảo hiểm: Tập đoàn luôn duy trì mức lương cho CBNV cao hơn so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường. Trong năm 2012, Tập đoàn thực hiện các đợt tăng lương cho CBNV dựa trên kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Tập đoàn. Nhằm thu hút nhân tài, Tập đoàn có chính sách lương đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Tập đoàn.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Tập đoàn còn mua thêm Bảo hiểm sinh mạng, tai nạn cá nhân 24/24h cho toàn thể CBNV.

Khen thưởng: Tập đoàn đã xây dựng và áp dụng chính sách khen thưởng tại tất cả các Cơ sở của Tập đoàn, theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng. Chính sách khen thưởng với các nội dung và hình thức khen thưởng chi tiết đã được phổ biến tới tất cả các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý và toàn thể CBNV để tổ chức thực hiện.

Các loại hình khen thưởng chính:

- Khen thưởng thành tích đột xuất: Khen thưởng các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc, góp phần mang lại lợi ích về kinh tế hoặc góp phần nâng cao hiệu quả công việc của

bộ phận, nâng cao uy tín, hình ảnh của Tập đoàn. Khen thưởng các cá nhân/tập thể tích cực tham gia các hoạt động văn thể, xây dựng văn hóa Tập đoàn;

- Khen thưởng thành tích khi kết thúc dự án/chiến dịch: Khen thưởng các cá nhân/tập thể tham gia tích cực và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, góp phần tạo ra thành công chung của mỗi dự án/chiến dịch;

- Khen thưởng sáng kiến: Khen thưởng các cá nhân có sáng kiến mang lại lợi ích cho Tập đoàn, có các đề xuất cải tiến mới góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, của bộ phận, nâng cao hình ảnh, uy tín của Tập đoàn;

- Khen thưởng gương “Người tốt việc tốt”: ngăn chặn được thảm họa hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp; dũng cảm cứu người trong điều kiện nguy hiểm, trả lại tài sản nhặt được, phát hiện và ngăn chặn những hành vi vi phạm nội qui, qui định, các nguyên tắc và giá trị cốt lõi của Tập đoàn; và

- Khen thưởng thành tích định kỳ: Khen thưởng cá nhân xuất sắc của Tháng; Khen thưởng thành tích cá nhân/ tập thể cuối năm; Khen thưởng thành tích thi đua nhân dịp kỷ niệm ngày thành lập Tập đoàn.

Các hình thức khen thưởng: Tặng Giấy khen/Bằng khen cấp cơ sở, tặng Giấy khen/Bằng khen cấp Tập đoàn, tặng thưởng tiền mặt, tặng thưởng chuyến du lịch trong hoặc ngoài nước, đề bạt, nâng lương trước hạn...

Phúc lợi: Tập đoàn đặc biệt quan tâm đến quyền lợi và đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV. Chính sách phúc lợi đã được xây dựng rất chi tiết và thường xuyên được ban lãnh đạo Tập đoàn nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm duy trì chế độ phúc lợi cho CBNV ở mức cao, qua đó góp phần tạo động lực làm việc, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Tập đoàn.

Theo chính sách phúc lợi của Tập đoàn, CBNV được tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật,





kết hôn, sinh con, được thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Ngày Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất Đất nước 30/4, Quốc tế lao động 1/5, Ngày Phụ nữ Việt Nam, Ngày Quốc tế thiếu nhi, Rằm Trung thu, Ngày Quốc Khánh, Ngày kỷ niệm thành lập Tập đoàn..., CBNV được tặng quà, được tham gia các hoạt động Lễ hội, sinh hoạt tập thể với qui mô tổ chức chuyên nghiệp và hoành tráng. Vào dịp hè, Tập đoàn tổ chức cho CBNV cùng gia đình đi tham quan, nghỉ mát. Đặc biệt, Tập đoàn xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật, tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho các cháu. Những phần thưởng này đã luôn là động lực để các cháu phấn đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tự hào cho bố mẹ các cháu và cũng góp phần tạo thêm động lực để các bố mẹ đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Tập đoàn.

Tập đoàn đã xây dựng khu thể thao đa năng với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất, nơi mọi CBNV có thể thường xuyên tập luyện, thi đấu thể thao, rèn luyện sức khỏe. Với tinh thần “Cơ thể khỏe mạnh - Tinh thần sáng khoái - Tác phong nhanh nhẹn”, toàn thể CBNV đã tham gia nhiệt tình trong Ngày hội “Sống khỏe” vào mỗi Thứ sáu hàng tuần với các hoạt động thể thao, giải trí như: nhảy Flash Mob, chơi trò chơi (Game Shows), thi đấu bóng chuyền, bóng đá, tennis, bóng bàn, cầu lông... Đặc biệt, chương trình “Ngày hội cuối tháng”, “Ngày hội cuối Quý” với các chương trình nghệ thuật, liên hoan ẩm thực đặc sắc, thu hút đông đảo CBNV cùng gia đình tham gia đã thực sự đem lại cho CBNV cùng người thân những giờ phút thư giãn, sáng khoái.

Tập đoàn còn thành lập “Quỹ Hỗ trợ CBNV gặp khó khăn” với mục đích trợ cấp, hỗ trợ (một lần hoặc lâu dài) cho những CBNV và người thân trong gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, không may bị tai nạn, mắc bệnh tật hiểm nghèo hoặc gặp thiên tai, hỏa hoạn... Cơ chế hoạt động của Quỹ được ban hành, phổ biến rộng rãi tới toàn thể CBNV. Ngoài ra, CBNV còn được hưởng chế độ ưu đãi khi sử dụng các dịch vụ của Tập đoàn như: dịch vụ tại các khách sạn thuộc hệ thống Vinpearl Resort, Vinpearl Luxury, dịch vụ Gym & Spa tại hệ thống Vincharm, dịch vụ khám chữa bệnh cao cấp tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec...

Tổ chức, đoàn thể: Tập đoàn đã thành lập Chi bộ Đảng cộng sản và Công đoàn nhằm tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên CBNV phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy Văn hóa Doanh nghiệp cũng như nâng cao vị thế của Tập đoàn đối với địa phương. Chi bộ Đảng của Tập đoàn đã được đánh giá là Chi bộ Đảng trong sạch vững mạnh, Công đoàn Tập đoàn đạt danh hiệu Công đoàn vững mạnh xuất sắc của Quận Hai Bà Trưng và TP. Hà Nội.

VĂN HÓA DOANH NGHIỆP



Kỷ luật là sức mạnh của VinGroup, VinGroup luôn nêu cao tinh thần đồng đội, sức mạnh đoàn kết, tính kỷ luật và lòng trung thành; đồng thời đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân và niềm tự hào dân tộc.



Trải qua hơn 10 năm trưởng thành và phát triển, chính những con người VinGroup đã làm nên truyền thống, những giá trị tốt đẹp, và nét văn hóa độc đáo, đóng góp vào thành công của Tập đoàn ngày hôm nay.

Với tinh thần thượng tôn kỷ luật, văn hóa VinGroup trước hết chính là văn hóa của sự chuyên nghiệp và đề cao chữ tín, thể hiện rõ qua 6 giá trị cốt lõi “Tín - Tâm - Trí - Tốc - Tinh - Nhân”. Văn hóa làm việc tốc độ, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật đã thấm nhuần trong mọi hành động của CBNV, tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa VinGroup phát triển vượt bậc trong mọi lĩnh vực tham gia.

Sự quyết liệt, nhiệt huyết không chỉ là đặc điểm nổi bật trong công việc mà cũng là nét văn hóa đặc trưng của VinGroup trong các hoạt động văn thể và hoạt động vì cộng đồng. Trong năm 2012, với tinh thần “Cơ thể khỏe mạnh - Tinh thần sáng khoái - Tác phong nhanh nhẹn”, chiều thứ Sáu hàng tuần, CBNV Tập đoàn đều đặn tham gia các hoạt động thể thao, giải trí như: nhảy tập thể (Flash Mob, Aerobic...); chơi trò chơi (Đuổi hình bắt chữ, Rung chuông vàng...); thi đấu thể thao (bóng chuyền, bóng đá, tennis, bóng bàn, cầu lông...) trong chương trình “Ngày hội sống khỏe”. Ngoài ra, để hạn chế các bệnh văn phòng, toàn thể CBNV và Lãnh đạo Tập đoàn đều sử dụng thang bộ như một hoạt động thể thao tăng cường sức khỏe.

Các chương trình “Ngày hội cuối Quý” với chủ đề Quốc tế phụ nữ (8/3), Quốc tế thiếu nhi (1/6), Vui Tết trung thu, Lễ hội Noel (24/12); Tiệc cuối năm - Chào đón Tết Nguyên Đán là những chương trình lễ hội đặc sắc cùng với các nghệ sỹ nổi tiếng là chính nhân viên Tập đoàn thực hiện thu hút đông đảo CBNV cùng gia đình tham gia đã thực sự đem lại cho CBNV cùng người thân những giờ phút thư giãn, sáng khoái và đầm ấm bên nhau.

Phát huy 6 giá trị cốt lõi của Tập đoàn “Tín - Tâm - Trí - Tốc - Tinh - Nhân”, Tập đoàn đã phát động các chương trình thi đua như phong trào “Người người làm việc tốt”, phong trào “Thi đua thực hành tiết kiệm hiệu quả”, phong trào “Dịch vụ 5 sao”. Các phong trào được phát động với mong muốn CBNV Tập đoàn thay đổi cách nghĩ, cách làm để tiết kiệm thời gian, công sức, nhân lực mà vẫn nâng cao tốc độ, chất lượng và đạt hiệu quả tốt nhất trong công việc.

Để có thể truyền thông kịp thời mọi thông tin của doanh nghiệp cũng như các phong trào, hoạt động diễn ra trên toàn quốc, Nội san “Ngôi nhà VinGroup” ra đời với nhiều chuyên mục hấp dẫn, bổ ích. VinGroup cũng sẽ xây dựng phòng truyền thống Tập đoàn, là nơi lưu giữ các vật phẩm và sự kiện đánh dấu các cột mốc trên chặng đường hình thành và phát triển, cũng là nơi để toàn thể CBNV hiểu rõ hơn và thêm tự hào về lịch sử Tập đoàn.

TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI



“Vingroup xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong với niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh và truyền thống nhân văn người Việt. Văn hóa này không chỉ thể hiện ở sự chăm lo đời sống người lao động, mà còn là các hoạt động vì sự phát triển chung của cộng đồng xã hội và môi trường.”

Coi trọng trách nhiệm xã hội và lợi ích cộng đồng, tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện là tiêu chí phát triển bền vững chỉ có tại những doanh nghiệp uy tín hàng đầu. Tất cả những hoạt động Công ty tham gia đều hướng đến việc hỗ trợ cho người nghèo, tri ân các gia đình thương binh, liệt sỹ, phụng dưỡng các bà Mẹ Việt Nam anh hùng, trợ cấp cho các đối tượng chính sách và trẻ em mồ côi có hoàn cảnh khó khăn, hỗ trợ trong lĩnh vực y tế, các hoạt động tài trợ giáo dục và khuyến học...

Không chỉ “ở đâu khó, có Vingroup”, Tập đoàn còn chủ động thành lập các cơ sở vì lợi ích cộng đồng, mang tính lâu dài và hiệu quả. Cụ thể, Trung tâm Dưỡng lão và Hướng nghiệp phát triển tài năng trẻ Phật tích nuôi dưỡng những người già cô đơn và trẻ mồ côi, đối tượng chính sách trên cả nước. Trung tâm do Quỹ Thiện Tâm của Tập đoàn Vingroup thành lập và bảo trợ, trụ sở tại xã Phật Tích, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, hiện đang nuôi dưỡng 21 cụ già và 86 trẻ mồ côi. Đây là những hoạt động điển hình trong số rất nhiều những hoạt động từ thiện có ý nghĩa và hiệu quả lâu dài, nhằm góp phần chia sẻ khó khăn trong công tác xã hội và nuôi dưỡng, giáo dục, đào tạo các cháu trở thành người có ích cho cộng đồng.

Ngoài Trung tâm Phật tích, Vingroup còn tài trợ thành lập Quỹ Đầu tư và phát triển tài năng bóng đá Việt Nam (PVF) từ năm 2010. Mục đích hoạt động của Quỹ PVF nhằm xây dựng một mô hình đào tạo cầu thủ trẻ hiệu quả trong bối cảnh nền bóng đá Việt Nam còn rất thiếu những trung tâm đào tạo chuyên nghiệp. Đội bóng của PVF đã liên tục đoạt được những thành tích cao trong rất nhiều cuộc thi đấu như: Vô địch giải U10 toàn quốc Cúp Viettel năm 2012; Vô địch Giải bóng đá Nhi Đồng toàn quốc Cúp Yamaha 2011; Vô địch Giải bóng đá Hội khỏe

Phù Đồng dành cho nam học sinh khối lớp 6 và 7 năm học 2010 - 2011; Vô địch Giải bóng đá Thiếu niên toàn quốc Cúp Yamaha năm 2010; Vô địch Giải JC President Cup 2010...

Với quan điểm hoạt động kinh doanh song hành với các hoạt động nhân đạo - xã hội và từ thiện, trong suốt quá trình phát triển, Vingroup luôn tiếp tục triển khai mạnh mẽ những công tác này.





Là một doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, với mục tiêu phát triển bền vững, Vingroup hiểu rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và khai thác các tổ hợp du lịch, các TTTM, văn phòng và căn hộ cao cấp... Những công trình Vingroup đã xây dựng, từ tòa tháp đầu tiên Vincom Center Bà Triệu đến các khu đô thị như Royal City, Times City, Vincom Village, các Khách sạn nghỉ dưỡng Vinpearl... đều là những “Tòa nhà tiết kiệm năng lượng”, khu đô thị sinh thái, khu du lịch xanh. Nguyên tắc “xanh” là sợi chỉ đỏ xuyên suốt chiến lược phát triển các dự án của Vingroup trên khắp Việt Nam.

CÁC DỰ ÁN CHÚ TRỌNG BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI:

Vincom Center Bà Triệu được thiết kế đặc biệt để tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng nhân tạo, đã vinh dự được nhận giải thưởng “Tòa nhà tiết kiệm năng lượng”. Ba tòa tháp của Vincom Center Bà Triệu được lắp đặt hệ thống điều hòa đồng bộ, vận hành và điều khiển bằng phần mềm máy tính, hạn chế tối đa sự lãng phí năng lượng. Hệ thống thông gió đặt trên nóc giúp không khí trong tòa nhà luôn được lưu thông, nhiệt độ và độ ẩm tại các vị trí khá đồng đều.

Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh là tòa nhà “xanh” và tiết kiệm năng lượng đầu tiên của thành phố Hồ Chí Minh và Việt Nam theo đúng tiêu chuẩn thiết kế “kiến trúc xanh” - một trong những tiêu chí để đánh giá các công trình hàng đầu trên thế giới. Ngoài việc phát triển các không gian xanh bên trong và ngoài tòa nhà, Vingroup còn sử dụng kính Low E -

một loại kính tiết kiệm năng lượng và nhiên liệu, đang được sử dụng ngày càng phổ biến tại các nước phát triển. Toàn bộ thiết bị của Vincom Center sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường tiên tiến: hệ thống nước nóng sử dụng năng lượng mặt trời; hệ thống xử lý nước không gây ô nhiễm môi trường; hệ thống thông gió và điều hòa không khí tiết kiệm năng lượng (của hãng Trane - Hoa Kỳ); hệ thống điều khiển thông minh của hãng Johnson Control - Hoa Kỳ.

Tổ hợp Royal City có điểm nhấn là khu vực vườn dạo cây xanh, quảng trường rộng 70.000m², đặc biệt đây là dự án khu đô thị đầu tiên tại Hà Nội có hệ thống vườn dưỡng sinh trên cao độc đáo. Tổng diện tích vườn trên cao dự kiến khoảng 10.000m², với các vịnh hạng mục không gian đa dạng bao gồm: sân tập dưỡng sinh, vườn dạo, sân vịnh cảnh, khu

giải khát, chòi nghỉ, vườn hoa, vườn khô... Mỗi khu vườn tùy địa hình, sẽ có diện tích từ 1.000 - 2.000m², được bao quanh bằng tường kính cường lực nhằm đảm bảo an toàn tuyệt đối. Vườn sẽ được thiết kế theo phong cách hiện đại nhưng vẫn phù hợp với quan điểm và phong cách sống của người Việt Nam.

Tổ hợp Times City - Với tổng diện tích lên tới hơn 36ha và được xây dựng dựa trên ý tưởng về một khu đô thị hiện đại mang phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của Đảo Quốc Singapore, Times City có khuôn viên cây xanh - hồ nước rộng gần 100.000m² được thiết kế và bố trí hài hòa trong tổng thể dự án. Times City trở thành nhân tố quan trọng mang tới một không gian sống xanh, sạch, góp phần thay đổi diện mạo vùng đất phía Nam Thủ đô và mang tới cho cư dân một không gian sống trẻ trung, hiện đại và hoàn hảo.

Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec - Nằm trong tổ hợp Khu đô thị Times City tại 458 Minh Khai, Hà Nội, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế VINMEC được xây dựng theo mô hình Bệnh viện - Khách sạn tiêu chuẩn quốc tế. Một trong những yếu tố được đánh giá cao tại Vinmec đó là mô hình bệnh viện xanh, sạch và thân thiện với môi trường...

Hệ thống các phòng sạch được thiết kế và lắp đặt trang thiết bị phù hợp đáp ứng các tiêu chuẩn của Tổ chức y tế thế giới.

Trung tâm tiết trùng hoạt động theo dây chuyền một chiều, đảm bảo tối ưu hóa hạn chế việc lây nhiễm chéo trong quá trình tiết trùng trang thiết bị và vật tư y tế. Ngoài công nghệ tiết trùng thông thường, Vinmec còn đầu tư thêm công nghệ Plasma để đảm bảo tiết trùng cho mọi vật dụng, trang thiết bị y tế và vật tư tiêu hao. Ngoài ra, hệ thống xử lý nước của bệnh viện được lọc qua than hoạt tính, khử khuẩn bằng hệ thống ozone và tia cực tím, đảm bảo an toàn cho người sử dụng và hạn chế tối đa sự lây nhiễm bệnh dịch qua nguồn nước. Song song cùng hệ thống xử lý nước, ngay từ khi thiết kế, Vinmec cũng đã chú trọng đến quy trình phân loại và xây dựng nơi chứa rác thải y tế, rác thải sinh hoạt đồng bộ với chất lượng cao, đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe nhất của ngành y tế. Vinmec cũng đang trở thành biểu tượng cho một bệnh viện xanh vì môi trường.

Vincom Village - Xứ sở thanh bình được thiết kế và xây dựng theo mô hình của thành phố Venice (Italy), một thành phố xinh đẹp, sang trọng và quyến rũ. Với hệ thống sông đào trong xanh, vườn cây sinh thái đa dạng, đậm sắc màu của thiên nhiên và những tổ hợp kiến trúc tiện ích công cộng hiện đại, Vincom Village mang tới cho cư dân một cuộc sống hoàn hảo, tiện nghi và gần gũi với thiên nhiên. Chủ đầu tư đã chủ động thả các loài chim và cá vào môi trường Vincom Village, làm phong phú cho hệ sinh thái tại khu đô thị.



Vinpearl Nha Trang nằm trên Vịnh Nha Trang - một trong những vịnh đảo đẹp vào bậc nhất thế giới, đây không chỉ là quần thể khách sạn du lịch nghỉ dưỡng 5 sao và 5 sao cộng đẳng cấp quốc tế mà còn là một khu nghỉ dưỡng sinh thái thân thiện với môi trường.

Vinpearl đầu tư áp dụng hệ thống lọc nước biển thành nước ngọt công suất 1.000m³/ngày, sử dụng công nghệ và thiết bị nhập khẩu đồng bộ từ Mỹ và hệ thống hồ chứa nước mưa có dung tích 1 triệu m³. Với 2 hệ thống này, Vinpearl Nha Trang hoàn toàn tự chủ về nguồn nước sạch cung cấp cho toàn bộ hoạt động trên đảo.



Hệ thống xử lý nước thải, chất thải và hệ thống khép kín cung cấp nước sinh hoạt, nước tưới cây trên đảo được đầu tư quy mô và tiên tiến nhất; Vinpearl cũng đã áp dụng quy trình 10R nhằm mục tiêu phát triển bền vững, tránh ô nhiễm, tái sử dụng nguồn nước thải đã qua xử lý vào các việc như tưới cây, rửa đường...

Về cây xanh, do nền đất tự nhiên của đảo hầu hết là đất đá bạc màu, nên để phủ xanh đảo, Vinpearl phải chủ động bố trí máy móc đào hố sâu, đổ đất và bón thêm chất dinh dưỡng trước khi trồng cây. Tất cả các cây được trồng mới trên đảo đều được áp dụng chế độ chăm sóc đặc biệt. Đã có hơn 40 loại cây được trồng trên đảo, gồm các loài cây phủ xanh đảo và các loài cây ăn quả miền nhiệt đới như nhãn, xoài, chôm chôm, dừa... giúp tạo quang cảnh, tăng độ xanh mát và bảo vệ môi trường.

Vinpearl cũng tài trợ và tổ chức các hoạt động trồng cây, cổ động phong trào bảo vệ môi trường và môi trường nước trong các cuộc thi sắc đẹp quốc tế như: Miss Earth 2007, Miss Universal 2008, Hoa hậu Thế giới người Việt 2010, Miss Earth 2010... nhằm đóng góp vào hoạt động bảo vệ môi trường sinh thái.

Không chỉ trồng cây trên đảo, việc lai tạo các loài động vật cũng được Vinpearl Land chú ý phát triển. Định kỳ 3 tháng một lần, Vinpearl lại đưa một số loài chim quý ở nơi khác về thả tại đảo Hòn Tre, Nha Trang. Hiện nay, số lượng chim thả về tự nhiên đã lên tới hàng chục nghìn con, thuộc hơn 50 loài khác nhau. Các loài động vật tự nhiên sống trên đảo từ lâu cũng được bảo vệ nghiêm ngặt, nên đã phát triển nhanh thành bầy đàn.

Khu Thủy cung Vinpearl cũng đã có những đóng góp không nhỏ trong việc bảo vệ, phục hồi những loài cá quý hiếm. Nơi đây nuôi ấp 7 loài cá mập quý hiếm, trong đó có 3 loài có tên trong Sách đỏ thế giới là cá mập mèo, cá mập đá, cá mập beo. Tất cả các loài cá mập ở đây rất hiền, chuyên ăn xác động vật tầng đáy. Năm 2010, Vinpearl đã thả ra biển 25 chú

cá mập mèo (tên khoa học là *Chiloscyllium punctatum*, còn gọi là cá nhám trúc vằn). Hoạt động này nhằm góp phần bảo tồn nguồn lợi tự nhiên và bảo tồn tính đa dạng sinh học cho Vịnh Nha Trang.

Bên cạnh việc đào tạo nhân viên giữ gìn và bảo vệ môi trường, Vinpearl Land còn tích cực tuyên truyền ý thức này đến với du khách, với các thông điệp như: “Tái sử dụng khăn tắm, ga trải giường nhằm tiết kiệm nước”, phân loại rác vô cơ và hữu cơ... và được du khách đón nhận, hưởng ứng một cách tích cực. Điều này giúp cho môi trường tại Vinpearl Land luôn trong lành, sạch sẽ, xứng đáng với đẳng cấp của một khu resort 5 sao.

Với định hướng trở thành Tập đoàn kinh doanh bất động sản - du lịch cao cấp hàng đầu, phát triển bền vững, Vingroup luôn chú trọng hoạt động nghiên cứu phát triển, tìm các giải pháp hiệu quả và điểm nhấn cho mỗi công trình mà Tập đoàn đang từng bước hoàn thành từ giai đoạn thiết kế, thi công đến quản lý, vận hành. Các dự án bất động sản cao cấp của Vingroup đều được thiết kế gắn liền với các nguyên tắc tiết kiệm năng lượng, tận dụng tối đa ánh sáng, không gian và diện tích mặt nước cây xanh, thân thiện môi trường.

Không chỉ dừng lại ở các thiết kế, Vingroup còn đẩy mạnh áp dụng các công nghệ hiện đại trên thế giới trong công tác thi công, đảm bảo chất lượng và tiến độ của các dự án. Các dự án Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh, Royal City... của Tập đoàn đều sử dụng công nghệ Top - down trong thi công. Ưu điểm của cách thi công này là chống được vách đất với độ ổn định và an toàn cao nhất đồng thời đảm bảo tiến độ thi công nhanh và hiệu quả kinh tế của dự án.

CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch	
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch	
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 8 năm 2012

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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 (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn. 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 đăng ký. 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 đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 1 tháng 3 năm 2013

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom, và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được trình bày từ trang 5 đến trang 86 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (“các báo cáo tài chính hợp nhất”).

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

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



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 3 năm 2013



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		28.796.286.198.535	20.039.498.304.151
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.616.855.174.935	1.231.728.589.840
111	1. Tiền		199.602.965.155	656.243.958.622
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.417.252.209.780	575.484.631.218
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	6	3.864.844.010.638	4.174.887.714.583
121	1. Đầu tư ngắn hạn		3.884.414.354.916	4.195.988.849.590
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(19.570.344.278)	(21.101.135.007)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.809.236.408.686	5.135.497.476.935
131	1. Phải thu khách hàng	7	1.226.873.098.007	1.096.924.061.390
132	2. Trả trước cho người bán		2.106.084.921.176	2.041.076.551.154
135	3. Các khoản phải thu khác	8	488.614.532.023	1.999.876.495.659
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(12.336.142.520)	(2.379.631.268)
140	IV. Hàng tồn kho	9	17.784.890.526.442	9.282.402.573.172
141	1. Hàng tồn kho		17.794.010.357.437	9.295.702.390.616
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.119.830.995)	(13.299.817.444)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.720.460.077.834	214.981.949.621
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	39.627.501.766	42.081.292.302
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		234.961.212.193	149.110.589.727
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5,241,073,421	2.025.026.959
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	1.440.630.290.454	21.765.040.633
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		27.028.589.606.141	15.473.136.819.333
220	I. Tài sản cố định		10.748.359.371.487	6.508.942.834.720
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	4.550.753.937.051	1.772.577.005.816
222	Nguyên giá		5.321.617.094.523	1.799.883.929.788
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(770.863.157.472)	(27.306.923.972)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	579.850.048.763	169.407.501.624
228	Nguyên giá		638.289.648.823	195.651.739.147
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(58.439.600.060)	(26.244.237.523)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	5.617.755.385.673	4.566.958.327.280
240	II. Bất động sản đầu tư	15	6.643.474.111.936	3.960.676.144.502
241	1. Nguyên giá		6.959.670.305.956	4.181.585.332.122
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(316.196.194.020)	(220.909.187.620)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn	17	3.163.564.921.117	2.069.242.276.169
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		1.612.499.800.170	868.978.280.751
258	2. Đầu tư dài hạn khác		1.551.065.120.947	1.200.263.995.418
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		-	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.150.141.062.636	669.453.466.072
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	1.104.994.130.073	650.698.913.075
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.2	45.141.892.563	8.237.287.997
268	3. Tài sản dài hạn khác		5.040.000	10.517.265.000
269	V. Lợi thế thương mại	19	5.323.050.138.965	2.264.822.097.870
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		55.824.875.804.676	35.512.635.123.484

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		44.951.244.544.495	27.260.458.138.945
310	I. Nợ ngắn hạn		25.644.122.141.113	21.630.198.244.261
311	1. Vay ngắn hạn	20	3.066.159.014.913	4.625.302.442.156
312	2. Phải trả người bán		1.704.259.748.134	538.965.024.625
313	3. Người mua trả tiền trước	21	17.800.274.073.366	12.044.721.660.330
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại các dự án		17.688.105.060.951	12.029.175.654.585
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		112.169.012.415	15.546.005.745
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	306.493.773.895	309.186.664.447
315	5. Phải trả người lao động		30.759.366.050	29.405.109.761
316	6. Chi phí phải trả	23	1.695.346.182.076	1.873.523.133.596
	- Chi phí lãi vay trích trước		856.659.033.476	568.864.039.182
	- Chi phí xây dựng trích trước		766.430.547.605	1.248.285.918.261
	- Phải trả khác		72.256.600.995	56.373.176.153
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	1.040.829.982.679	2.209.094.209.346
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng		762.562.552.450	1.478.811.373.801
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		278.267.430.229	730.282.835.545
330	II. Nợ dài hạn		19.307.122.403.382	5.630.259.894.684
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	441.757.284.418	200.266.208.059
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	18.762.506.644.958	5.408.778.229.684
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.2	102.858.474.006	21.215.456.941
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.556.569.188.706	6.501.237.900.575
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	10.556.569.188.706	6.501.237.900.575
411	1. Vốn cổ phần	27.1	7.004.620.550.000	3.911.498.930.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	3.974.286.534.624	2.395.153.738.480
414	3. Cổ phiếu quỹ	27.4	(1.397.646.730.489)	(720.199.415.988)
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	27.1	12.845.114.930	7.845.114.930
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	962.463.719.641	906.939.533.153
439	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	317.062.071.475	1.750.939.083.964
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		55.824.875.804.676	35.512.635.123.484

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	1.424.392	67.682
Ngoại tệ các loại (Euro)	3.600	106
Ngoại tệ các loại (Yên Nhật)	159.000	-
Ngoại tệ các loại (đô la Australia)	470	-


Ngô Nguyệt Hằng
Người lập


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Lê Thị Thu Thủy
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	7.908.016.426.443	2.313.739.781.730
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(3.543.577.371)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	7.904.472.849.072	2.313.739.781.730
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(4.092.056.174.334)	(1.306.236.537.557)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.812.416.674.738	1.007.503.244.173
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	1.178.267.763.042	1.687.365.816.306
22	7. Chi phí tài chính	32	(1.241.485.700.398)	(904.700.560.196)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.097.254.164.113)	(807.484.484.862)
24	8. Chi phí bán hàng		(204.739.744.706)	(100.146.853.126)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(980.959.525.269)	(444.155.874.833)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.563.499.467.407	1.245.865.772.324
31	11. Thu nhập khác	33	114.330.587.641	130.414.885.097
32	12. Chi phí khác	33	(40.209.407.607)	(101.520.550.542)
40	13. Lợi nhuận khác		74.121.180.034	28.894.334.555
45	14. Phần lãi từ công ty liên kết	17.1, 30	17.442.478.522	196.711.339.694
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		2.655.063.125.963	1.471.471.446.573
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(841.200.729.285)	(387.964.312.769)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	35.2	32.805.527.847	(9.946.935.040)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.846.667.924.525	1.073.560.198.764
61	Trong đó:			
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	28	275.356.238.037	252.274.322.805
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	27.1	1.571.311.686.488	821.285.875.959
80	19. Lãi trên cổ phiếu			
	- Lãi cơ bản	37	1.819	1.137
	- Lãi suy giảm		1.752	1.137


Ngô Nguyệt Hằng
Người lập


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Lê Thị Thu Thủy
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		2.655.063.125.963	1.471.471.446.573
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ	12,13,15	473.956.758.653	127.845.062.118
03	Thay đổi các khoản dự phòng	29.2, 32	4.065.415.576	12.221.478.840
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	33	(3.763.603.143)	26.908.645.760
05	(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định	29.2	(1.915.923.059)	5.404.084.760
05	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác		(393.757.169.880)	(872.623.487.485)
05	Phần lãi từ công ty liên kết	30	(17.442.478.522)	(196.711.339.694)
	Thu nhập lãi vay và cổ tức	29.2	(753.816.756.152)	(785.058.983.719)
05	Chi phí lãi vay	32	1.097.254.164.113	807.484.484.862
06	Bất lợi thương mại do mua thêm cổ phần công ty con		-	(11.546.465.640)
	Phân bổ lợi thế thương mại	19	426.042.633.583	71.472.052.144
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.485.686.167.132	656.866.978.519
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(349.157.912.285)	962.424.433.108
10	(Tăng) hàng tồn kho		(7.010.548.606.730)	(4.364.830.317.207)
11	Tăng các khoản phải trả		4.198.969.712.254	8.678.060.560.809
12	Tăng chi phí trả trước		(146.267.807.240)	(381.406.532.855)
13	Tiền lãi vay đã trả		(2.341.608.899.245)	(1.192.631.581.884)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.1	(898.948.679.962)	(1.030.085.134.846)
15	Tiền thu (chi) khác cho hoạt động kinh doanh		10.512.225.001	(30.187.169.243)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động kinh doanh		(3.051.363.801.075)	3.298.211.236.401
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.921.880.550.078)	(1.466.116.187.077)
22	Tiền thu được từ thanh lý tài sản cố định		948.248.820.753	207.235.846.450
23	Tiền cho vay		(1.550.000.000.000)	(700.000.000.000)
23	Tiền gửi ngắn hạn		(3.357.448.555.556)	(1.033.825.000.000)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay		3.114.080.252.864	1.106.419.943.518
24	Rút tiền gửi ngắn hạn		2.170.970.555.556	800.000.000.000
25	Tiền chi mua thêm cổ phần của các công ty con		(5.009.116.876.000)	(3.197.651.000.000)
25	Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(1.237.044.601.500)	(316.359.158.903)
26	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con		798.153.571.786	1.246.756.815.786
26	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		1.949.485.000.000	1.099.481.278.073
27	Lãi vay và cổ tức nhận được		868.351.572.675	861.951.861.434
	Số dư tiền của Công ty Vinpearl và các công ty con tại ngày sắp nhập		22.227.863.252	-
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(4.203.972.946.248)	(1.392.105.600.719)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số	28	282.413.000.000	274.487.652.842
33	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		1.133.344.359.000	-
33	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		13.708.303.304.616	2.868.261.067.533
34	Trả nợ vay		(7.412.562.003.299)	(3.186.066.741.944)
35	Tiền chi trả cổ tức		(71.035.327.899)	(2.146.068.000.765)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		7.640.463.332.418	(2.189.386.022.334)
50	Tăng tiền thuần trong năm		385.126.585.095	(283.280.386.652)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.231.728.589.840	1.515.008.976.492
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.616.855.174.935	1.231.728.589.840


Ngô Nguyệt Hằng
Người lập


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Lê Thị Thu Thủy
Tổng Giám đốc



Ngày 1 tháng 3 năm 2013

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	97,34	97,34	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	90,00	88,91	Số 4, đường Lê Thánh Tôn, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	98,36	98,36	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	79,00	79,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	97,90	88,47	Số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cung cấp dịch vụ bệnh viện
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	70,00	70,00	Số 69B, phố Thụy Khê, quận Tây Hồ, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Việt Thành - Sài Đồng	73,51	58,08	Số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tráng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH
9	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	59,00	58,73	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	83,64	83,64	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
11	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	100,00	100,00	Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
12	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Hội An	100,00	100,00	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
13	Công ty TNHH một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm	100,00	100,00	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Kinh doanh dịch vụ chăm sóc sắc đẹp
14	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	70,00	70,00	58 Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
15	Công ty TNHH Future Property Invest	100,00	100,00	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
16	Công ty TNHH Vincom Retail	100,00	96,32	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bãi Dài	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
18	Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Cam Ranh	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
19	Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Hòn Tre	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
20	Công ty TNHH một thành viên Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	100,00	100,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Thương mại và Đầu tư Tương Lai	100,00	100,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	100,00	88,53	Số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Dịch vụ bệnh viện, y tế và khám chữa bệnh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Cho mục đích trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính hợp nhất. Việc sửa đổi, bổ sung này được chấp thuận bởi Bộ Tài chính theo Công văn số 5966/BTC-CĐKT ban hành ngày 4 tháng 5 năm 2012 về việc bổ sung chi tiết vào mẫu báo cáo tài chính.

2.1 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, 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 trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

3.1.1 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần 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 kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được 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 được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.7 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 - 50 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, 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.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn 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	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 hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

3.11 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 thấp hơn phần sở hữu của bên mua 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 vốn chủ sở hữu.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các 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 tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh 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 dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. 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. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.13 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 kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

3.16 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. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Tập đoàn áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.1.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 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.

3.18 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.

Tập đoàn trích lập quỹ dự phòng tài chính từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Quỹ dự phòng tài chính được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

3.19 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, dưới hình thức 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.

3.20 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 từ bán hàng hóa

Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu 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.

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của thẻ thành viên.

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.

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính 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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng 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.

3.22 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2011 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, 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 chưa 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 và vay chuyển đổi, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.23 Trái phiếu và vay chuyển đổi

Trái phiếu hoặc vay chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng. Trái phiếu hoặc 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 hoặc vay chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu không chuyển đổi tương tự. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ cho đến khi được hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán. Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Các chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi sau khi trừ thuế cũng được giảm trừ vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các kỳ sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ phân chia tiền thu được từ phát hành trái phiếu hoặc 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 năm 2012, Tập đoàn đã phát hành hai đợt trái phiếu chuyển đổi với tổng trị giá 300 triệu đô la Mỹ với thời hạn 5 năm và phát hành một khoản vay có thể chuyển đổi thành cổ phần của một công ty con (sẽ được thành lập trong tương lai) với trị giá 25 triệu đô la Mỹ với thời hạn 4 năm. Ban Giám đốc đã đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong các trái phiếu chuyển đổi và khoản vay chuyển đổi 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 và khoản vay này là nợ phải trả tài chính.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA CỔ PHẦN TRONG NĂM

Sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl

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

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

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

Ban Giám đốc của Công ty đã đánh giá đây là một giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa hai doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung và đã áp dụng phương pháp kế toán hợp cộng để hạch toán cho giao dịch này. Theo đó:

- Tài sản và nợ phải trả của Công ty Cổ phần Vinpearl và các công ty con được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- Khoản chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vincom được ghi tăng vào tài khoản “Thặng dư vốn cổ phần” trên vốn chủ sở hữu;
- Khoản chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận trên tài khoản “Thặng dư vốn cổ phần”;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phầnVinpearl và các công ty con từ thời điểm hợp nhất.

Ngoài ra, như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1, việc sáp nhập này đã gián tiếp chuyển đổi công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh, trước đây là công ty liên kết của Tập đoàn đồng thời cũng là công ty liên kết của Công ty Cổ phần Vinpearl, trở thành công ty con của Tập đoàn với tỷ lệ sở hữu 74%.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, một công ty con

Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 18% cổ phần trong công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (Công ty “Sài Đồng”). Giao dịch này làm tăng tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Sài Đồng lên 79%. Đồng thời, giao dịch này gián tiếp làm:

- tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Nam Hà Nội, một công ty con khác, từ 80,39% lên 88,47%.
- tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Vincom Retail, một công ty con khác, từ 91,42% lên 94,02%.
- tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Việt Thành – Sài Đồng, một công ty con khác, từ 44,84% lên 58,08%.

Tổng giá phí của giao dịch này là 1.674.708.300.000 đồng Việt Nam và tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm của Công ty Sài Đồng, Công ty Nam Hà Nội, Công ty Vincom Retail và Công ty Việt Thành – Sài Đồng vào ngày mua là 350.056.085.513 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 1.324.652.214.487 đồng Việt Nam giữa giá phí và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Nam Hà Nội, một công ty con

Trong năm, Tập đoàn đã gián tiếp mua thêm 31,57% cổ phần trong Công ty Nam Hà Nội, công ty con, thông qua một công ty con khác là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Nam Hà Nội lên 97,9%. Giá phí phải trả bằng tiền cho giao dịch này là 3.161.735.500.000 đồng Việt Nam, trong đó phần chia cho Tập đoàn là 1.928.658.655.000 đồng Việt Nam. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm của Công ty Nam Hà Nội vào ngày mua là 381.529.910.896 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 1.547.128.744.105 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, một công ty con

Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 22,93% cổ phần trong công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (Công ty “PFV”). Giao dịch này làm tăng tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty PFV lên 97,34%. Đồng thời, giao dịch này gián tiếp làm:

- tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con khác, từ 79,51% lên 88,91%.
- tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Vincom Retail, một công ty con khác, từ 94,02% lên 96,32%.
- tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Tây Tăng Long, một công ty con khác, từ 56,44% lên 58,73%.

Tổng giá phí của giao dịch này là 565.570.474.049 đồng Việt Nam, và tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm của Công ty PFV, Công ty Bất động sản Hải Phòng, Công ty Vincom Retail và Công ty Tây Tăng Long vào ngày mua là 166.801.348.329 đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 398.769.125.720 đồng Việt Nam giữa giá phí phải trả và giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh, một công ty con

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2012, Tập đoàn đã chuyển nhượng 40% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh, một công ty con, và giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này xuống 34%. Công ty con này trở thành một công ty liên kết của Tập đoàn.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	4.295.667.308	2.970.504.259
Tiền gửi ngân hàng	195.307.297.847	653.273.454.363
Các khoản tương đương tiền	1.417.252.209.780	575.484.631.218
	1.616.855.174.935	1.231.728.589.840

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 1 tuần đến 3 tháng với lãi suất từ 2%/năm đến 9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2011: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 1 tuần đến 1 tháng với lãi suất từ 6%/năm đến 14%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> SỐ ĐẦU NĂM
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	10.937.569.375	50.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn (i)	300.000.000.000	700.000.000.000
Các khoản cho vay khác (ii)	234.499.225.349	638.557.330.809
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)	170.086.023.192	119.140.943.009
Các khoản tiền gửi ngắn hạn (iii)	3.136.522.425.000	1.833.825.000.000
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu (iv)	32.369.112.000	854.465.575.772
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	3.884.414.354.916	4.195.988.849.590
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (v)	(19.570.344.278)	(21.101.135.007)
	3.864.844.010.638	4.174.887.714.583

- (i) Bao gồm khoản ủy thác quản lý vốn có thời hạn 3 tháng mà theo đó Tập đoàn sẽ nhận được một khoản lợi tức hàng năm bằng 14% giá trị hợp đồng. Các hợp đồng ủy thác quản lý vốn này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Bao gồm ba khoản cho vay cá nhân và tổ chức với lãi suất từ 12%/năm tới 18%/năm. Trong đó, hai khoản vay không có tài sản đảm bảo và một khoản vay có tài sản đảm bảo.
- (iii) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng và tổ chức tài chính với lãi suất từ 7,8%/năm đến 14%/năm.
- (vi) Bao gồm khoản đầu tư vào cổ phiếu của Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí (“DPM”).
- (v) Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn được trích lập theo quy định tại Thông tư 228 do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VND</i> SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.058.654.410.189	1.026.679.316.473
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan khác	106.803.408.049	70.244.744.917
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan khác	25.752.653.113	-
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan khác	35.662.626.656	-
TỔNG CỘNG	1.226.873.098.007	1.096.924.061.390
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>1.167.506.819.443</i>	<i>258.724.061.390</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>59.366.278.564</i>	<i>838.200.000.000</i>

Số dư phải thu từ chuyển nhượng bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng của hạng mục biệt thự tại dự án Vincom Village, chuyển nhượng biệt thự tại dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury, và chuyển giao một phần trung tâm thương mại tại tòa nhà Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VND</i> SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	1.649.485.000.000
Lãi phải thu	102.568.670.036	232.717.060.018
Phải thu từ chuyển nhượng dự án Nguyễn Công Trứ	18.632.219.545	18.923.474.012
Phải thu từ Công ty Điện tử Hà Nội (i)	205.200.000.000	-
Phải thu từ cổ tức	-	89.961.451.246
Các khoản phải thu khác (ii)	162.213.642.442	8.789.510.383
TỔNG CỘNG	488.614.532.023	1.999.876.495.659
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>260.891.664.067</i>	<i>1.878.624.371.075</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>227.722.867.956</i>	<i>121.252.124.584</i>

- (i) Đây là khoản tạm ứng cổ tức cho Công ty Điện tử Hà Nội, một cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, công ty con của Công ty.
- (ii) Bao gồm trong các khoản phải thu khác là khoản tạm ứng trị giá 129 tỷ đồng Việt Nam cho một công ty đối tác theo Thỏa thuận mua cổ phần ký ngày 15 tháng 8 năm 2012. Thỏa thuận này đã được hủy theo Thỏa thuận ký giữa hai bên vào ngày 26 tháng 11 năm 2012.

9. HÀNG TỒN KHO

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VND</i> SỐ ĐẦU NĂM
Bất động sản để bán đã hoàn thành (i)	80.784.074.276	99.035.611.908
Bất động sản để bán đang xây dựng (ii)	17.638.940.436.641	9.179.144.455.054
Nguyên vật liệu xây dựng (iii)	55.341.303.762	17.294.991.666
Hàng hóa tồn kho của bệnh viện	12.182.647.361	-
Hàng hóa tồn kho của khách sạn và dịch vụ chăm sóc sắc đẹp	2.942.118.360	-
Công cụ, dụng cụ	3.517.484.300	227.331.988
Hàng mua đang đi đường	302.292.737	-
	17.794.010.357.437	9.295.702.390.616
	(9.119.830.995)	(13.299.817.444)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (iv)		
Giá trị thuần của hàng tồn kho	17.784.890.526.442	9.282.402.573.172

- (i) Bất động sản để bán đã hoàn thành bao gồm giá thành 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 và các tài sản trên đất mua để bán tại dự án khu Du lịch Sinh thái An Viên.
- (ii) Bất động sản để bán đang xây dựng bao gồm chi phí cho các khu đất đã bao gồm hạ tầng của hạng mục biệt thự để bán tại dự án Vincom Village; chi phí cho các căn hộ tại dự án Royal City, Times City; chi phí cho biệt thự tại 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 Vinpearl Nha Trang và dự án biệt thự quảng trường tại thành phố Nha Trang, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, các dự án này vẫn đang trong quá trình xây dựng.
- (iii) Nguyên vật liệu xây dựng chủ yếu bao gồm sắt, thép và các vật liệu xây dựng khác được mua và lưu kho phục vụ cho việc xây dựng các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (iv) Dự phòng giảm giá hàng 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 31 tháng 12 năm 2012.

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng bất động sản để bán và bất động sản để bán đang xây dựng là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VND</i> SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí phát hành các khoản vay	-	16.922.360.834
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	10.547.134.431	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	29.080.367.335	25.158.931.468
	39.627.501.766	42.081.292.302

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VND</i> SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng cho nhân viên	2.990.304.254	4.724.347.426
Các khoản đặt cọc ngắn hạn (i)	1.437.639.986.200	17.040.693.207
	1.440.630.290.454	21.765.040.633

- (i) Bao gồm trong các khoản đặt cọc ngắn hạn là khoản đặt cọc 60 triệu đô la Mỹ tại tài khoản phong tỏa mở tại Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (“Credit Suisse”). Khoản đặt cọc này là một phần của thỏa thuận ký giữa Công ty và Credit Suisse AG vào ngày 5 tháng 7 năm 2012 liên quan tới việc phát hành 115 triệu đô la Mỹ trái phiếu chuyển đổi với lãi suất 5%/năm và đáo hạn vào năm 2017. Khoản đặt cọc này được sử dụng như một khoản đảm bảo cho Credit Suisse liên quan đến các hợp đồng hoán đổi cổ phiếu mà Credit Suisse đã ký kết với một số trái chủ của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi nêu trên. Khoản đặt cọc này không được hưởng lãi và sẽ hết hạn vào ngày 5 tháng 8 năm 2013.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ						
	NHÀ CỬA VÀ VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI	THIẾT BỊ VĂN PHÒNG	KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	893.843.243.425	835.815.711.761	38.089.502.412	31.966.768.065	168.704.125	1.799.883.929.788
Tăng trong năm	2.144.390.777.323	971.535.390.142	259.791.981.631	22.237.770.048	176.571.872.253	3.574.527.791.397
Trong đó:						
Mua mới	-	77.942.921.497	14.244.820.058	5.684.487.719	2.167.379.398	100.039.608.672
Xây dựng mới	102.071.711.219	46.206.772.426	4.874.989.237	-	3.185.690.654	156.339.163.536
Tăng từ sáp nhập với Vinpearl	2.042.319.066.104	846.765.356.390	240.672.172.336	16.354.320.653	171.218.802.201	3.317.329.717.684
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	-	574.703.465	-	198.961.676	-	773.665.141
Tăng khác	-	45.636.364	-	-	-	45.636.364
Giảm trong năm	(18.783.245.079)	(27.703.677.625)	(1.552.229.151)	(4.620.946.305)	(134.528.502)	(52.794.626.662)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(465.877.265)	(3.653.093.136)	(1.549.103.151)	(49.592.727)	(41.986.641)	(5.759.652.920)
Phân loại sang chi phí trả trước	(6.431.079.334)	(17.600.268.131)	-	(4.373.197.174)	-	(28.404.544.639)
Giảm khác	(11.886.288.480)	(6.450.316.358)	(3.126.000)	(198.156.404)	(92.541.861)	(18.630.429.103)
Phân loại lại	5.627.837.704	(28.574.517.796)	(13.322.883.126)	36.419.428.001	(149.884.783)	-
Số dư cuối năm	3.025.078.613.373	1.751.072.906.482	283.006.371.766	86.003.019.809	176.456.183.093	5.321.617.094.523
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	549.213.328	5.773.414.564	8.672.815.500	12.200.438.453	111.042.127	27.306.923.972
Tăng trong năm	256.568.824.237	361.976.803.732	59.096.450.868	24.784.472.589	45.348.913.394	747.775.464.820
Trong đó:						
Khấu hao trong năm	96.133.308.503	169.470.228.720	21.478.088.972	14.964.830.199	18.650.815.880	320.697.272.274
Tăng từ sáp nhập với Vinpearl	160.435.515.734	192.506.575.012	37.618.361.896	9.819.642.390	26.698.097.514	427.078.192.546
Giảm trong năm	(762.502.430)	(1.574.817.295)	(1.503.677.527)	(99.832.599)	(278.401.469)	(4.219.231.320)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	-	(724.944.894)	(1.279.609.994)	(25.431.519)	-	(2.029.986.407)
Giảm khác	(762.502.430)	(849.872.401)	(224.067.533)	(74.401.080)	(278.401.469)	(2.189.244.913)
Số dư cuối năm	256.355.535.135	366.175.401.001	66.265.588.841	36.885.078.443	45.181.554.052	770.863.157.472
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	893.294.030.097	830.042.297.197	29.416.686.912	19.766.329.612	57.661.998	1.772.577.005.816
Số dư cuối năm	2.768.723.078.238	1.384.897.505.481	216.740.782.925	49.117.941.366	131.274.629.041	4.550.753.937.051

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng tài sản cố định hữu hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ							
	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LÂU DÀI	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ THỜI HẠN	QUYỀN THUẾ ĐẤT (I)	QUYỀN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN (II)	BÀN QUYỀN	PHẦN MỀM MÁY TÍNH	TỔNG CỘNG
Nguyên giá:							
Số dư đầu năm	-	-	184.938.875.055	-	-	10.712.864.092	195.651.739.147
Tăng trong năm	37.127.969.964	250.463.203.395	-	136.500.000.000	2.077.460.870	16.469.275.447	442.637.909.676
Trong đó:							
Mua mới	-	-	-	-	1.547.102.470	9.267.973.881	10.815.076.351
Tăng từ sáp nhập với Vinpearl	37.127.969.964	250.463.203.395	-	136.500.000.000	530.358.400	7.201.301.566	431.822.833.325
Số dư cuối năm	37.127.969.964	250.463.203.395	184.938.875.055	136.500.000.000	2.077.460.870	27.182.139.539	638.289.648.823
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số dư đầu năm	-	-	22.451.271.327	-	-	3.792.966.196	26.244.237.523
Tăng trong năm	-	12.748.224.635	9.217.901.051	-	1.554.754.287	8.674.482.564	32.195.362.537
Trong đó:							
Hao mòn trong năm	-	3.340.923.396	9.217.901.051	-	1.386.807.454	5.523.661.887	19.469.293.788
Tăng từ sáp nhập với Vinpearl	-	9.407.301.239	-	-	167.946.833	3.150.820.677	12.726.068.749
Số dư cuối năm	-	12.748.224.635	31.669.172.378	-	1.554.754.287	12.467.448.760	58.439.600.060
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu năm	-	-	162.487.603.728	-	-	6.919.897.896	169.407.501.624
Số dư cuối năm	37.127.969.964	237.714.978.760	153.269.702.677	136.500.000.000	522.706.583	14.714.690.779	579.850.048.763

- (i) Giá trị quyền thuê đất là giá trị hợp đồng thuê đất từ Nhà nước với diện tích 9.125 m2 trong thời gian 30 năm (từ năm 1999 đến năm 2029) của Công ty Bất động sản Hải Phòng, một công ty con.
- (ii) Giá trị quyền phát triển dự án là quyền thực hiện dự án Khu du lịch Hòn Một tại Đảo Hòn Một, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt theo Công văn số 4526/UBND ban hành ngày 27 tháng 8 năm 2010.

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng tài sản cố định vô hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí cho dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh (i)	1.680.642.158.293	2.324.358.781.337
Chi phí cho dự án Times City (ii)	1.020.277.035.705	543.290.422.846
Chi phí cho dự án Royal City (iii)	2.217.216.426.501	1.289.221.745.407
Chi phí cho dự án Vincom Village (iv)	363.367.725.009	352.345.951.494
Chi phí cho dự án Future Property Invest (v)	79.505.700.000	-
Chi phí cho dự án Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An (vi)	70.468.057.656	-
Chi phí cho dự án Hồ Tây	43.734.225.818	43.439.922.545
Chi phí cho dự án Vincom Hải Phòng	13.540.127.507	11.787.651.507
Chi phí cho dự án Tây Hồ View	32.621.812.236	-
Chi phí cho khu Spa – Vinpearl Nha Trang	24.555.644.392	-
Chi phí cho khu biểu diễn cá heo – Vinpearl Nha Trang	19.922.102.625	-
Chi phí cho dự án Hòn Một	23.801.868.962	-
Chi phí cho các hạng mục khác	28.102.500.969	2.513.852.144
	5.617.755.385.673	4.566.958.327.280

- (i) Bao gồm các chi phí cho khu khách sạn tại dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là một cụm công trình bao gồm 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.
- (ii) Bao gồm các chi phí cho khu trung tâm thương mại và các khu tiện ích tại dự án Times City. Đây 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. Dự án này do Công ty Nam Hà Nội, một công ty con, làm chủ đầu tư.
- (iii) Bao gồm các chi phí cho khu trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí và các khu tiện ích tại dự án Royal City. Đây 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. Dự án này do Công ty Thành phố Hoàng Gia, một công ty con, làm chủ đầu tư.
- (iv) Bao gồm các chi phí cho khu bệnh viện và các khu tiện ích tại dự án Vincom Village, là một tổ hợp khu văn phòng, biệt thự và các tiện ích khác tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Dự án này do Công ty Sài Đồng, một công ty con, làm chủ đầu tư.
- (v) Bao gồm các chi phí xây dựng ban đầu cho 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, một công ty con, làm chủ đầu tư.
- (vi) Bao gồm các chi phí cho khu khách sạn tại dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam. Dự án này do Công ty Vinpearl Hội An, một công ty con, làm chủ đầu tư.

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng chi phí xây dựng cơ bản dở dang là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

Đối với các chi phí xây dựng cho các hạng mục bất động sản để bán, Tập đoàn hiện đang trình bày tại Thuyết minh số 9.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VNĐ			
	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ	TỔNG CỘNG
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	1.216.302.992.973	2.635.088.134.327	330.194.204.822	4.181.585.332.122
Tăng trong năm	1.093.974.684.068	1.755.000.245.396	90.594.265.242	2.939.569.194.706
Trong đó				
Xây dựng mới	-	116.048.180.914	882.985.292	116.931.166.206
Hoàn thành đưa vào sử dụng	1.093.974.684.068	1.612.853.752.632	84.943.369.288	2.791.771.805.988
Tăng do sáp nhập với Vinpearl	-	20.316.776.882	2.615.311.150	22.932.088.032
Tăng khác	-	5.781.534.968	2.152.599.512	7.934.134.480
Phân loại lại	-	(174.167.855.971)	174.167.855.971	-
Giảm trong năm	(29.649.227.696)	(92.432.499.112)	(39.402.494.064)	(161.484.220.872)
Trong đó:				
Thanh lý, nhượng bán	(29.649.227.696)	(92.432.499.112)	(38.628.828.923)	(160.710.555.731)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	-	-	(773.665.141)	(773.665.141)
Số dư cuối năm	2.280.628.449.345	4.123.488.024.640	555.553.831.971	6.959.670.305.956
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	36.741.551.213	88.043.333.515	96.124.302.892	220.909.187.620
Tăng trong năm	23.181.010.244	58.437.500.772	55.829.276.422	137.447.787.438
Trong đó				
Khấu hao trong năm	23.181.010.244	56.047.198.133	54.561.984.214	133.790.192.591
Tăng do sáp nhập với Vinpearl	-	2.390.302.639	1.267.292.208	3.657.594.847
Giảm trong năm	(3.024.121.443)	(13.147.580.269)	(25.989.079.326)	(42.160.781.038)
Trong đó:				
Thanh lý, nhượng bán	(3.024.121.443)	(13.147.580.269)	(25.989.079.326)	(42.160.781.038)
Số dư cuối năm	56.898.440.014	133.333.254.018	125.964.499.988	316.196.194.020
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	1.179.561.441.760	2.547.044.800.812	234.069.901.930	3.960.676.144.502
Số dư cuối năm	2.223.730.009.331	3.990.154.770.622	429.589.331.983	6.643.474.111.936

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

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp A và B tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cấu phần trung tâm thương mại của tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư này hiện cũng đang được cam kết sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (xem Thuyết minh số 26);
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu văn phòng và trung tâm thương mại của toà 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. Cấu phần khu văn phòng của bất động sản đầu tư này hiện đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.1.3).
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cấu phần trung tâm thương mại toà nhà Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh tại số 117 Đồng Khởi và 116 Nguyễn Huệ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản đầu tư này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.1.3).

- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của toà nhà Vincom Center Long Biên tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.1.3);
- Khu phố mua sắm thuộc Công viên văn hoá và du lịch sinh thái Vinpearlland tại đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Giá trị tài sản của khu trường học tại dự án Vincom Village, phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

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

- ▶ Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A và B (khu trung tâm thương mại): 1.518 tỷ đồng Việt Nam (73.000.000 đô la Mỹ);
- ▶ Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp C (khu trung tâm thương mại): 998 tỷ đồng Việt Nam (48.000.000 đô la Mỹ);
- ▶ Tòa nhà Vincom Center A Thành phố Hồ Chí Minh (khu trung tâm thương mại): 6.573 tỷ đồng Việt Nam (316.000.000 đô la Mỹ);
- ▶ Tòa nhà Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm khu văn phòng và trung tâm thương mại): 9.235 tỷ đồng Việt Nam (444.000.000 đô la Mỹ);
- ▶ Tòa nhà Vincom Center Long Biên: 499 tỷ đồng Việt Nam (24.000.000 đô la Mỹ);
- ▶ Khu trường học thuộc dự án Vincom Village: 224,6 tỷ đồng Việt Nam (10.800.000 đô la Mỹ); và
- ▶ Khu phố mua sắm thuộc Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland: 52 tỷ đồng Việt Nam (2.500.000 đô la Mỹ).

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

16. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 1.373.802.009.614 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư cho các dự án bất động sản của Tập đoàn. Chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 17,03%/năm. Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm đầu tư xây dựng của Tập đoàn.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.1	1.612.499.800.170	868.978.280.751
Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.551.065.120.947	1.200.263.995.418
Tổng các khoản đầu tư dài hạn		3.163.564.921.117	2.069.242.276.169
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		-	-
		3.163.564.921.117	2.069.242.276.169

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: VNĐ						
CÔNG TY DU LỊCH VIỆT NAM (I)	CÔNG TY BÊ TÔNG NGOẠI THƯƠNG	CÔNG TY THÀNH PHỐ XANH (II)	CÔNG TY THĂNG LONG	VIETTRONICS ĐỒNG ĐÀ (III)	CÔNG TY ĐẠI AN (IV)	TỔNG CỘNG
Ngày 1 tháng 1 năm 2012	19.526.641.165	13.416.371.478	18.257.811.627	-	-	868.978.280.751
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	-	-	-	900.000.000.000	1.170.000.000.000
Tăng do sáp nhập với Vinpearl	23.194.542.212	-	-	63.445.999.417	-	434.703.321.618
Phân loại từ đầu tư dài hạn khác	-	-	-	42.820.138.903	-	42.820.138.903
Chuyển thành đầu tư vào công ty con do sáp nhập với Vinpearl	-	(1.154.929.287.107)	-	-	-	(1.154.929.287.107)
Chuyển từ đầu tư vào công ty con sau khi nhượng bán	-	345.306.405.602	-	-	-	345.306.405.602
Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	-	(65.986.749.313)	-	(65.986.749.313)
Chia cổ tức	-	(1.694.894.797)	-	-	-	(1.694.894.797)
Phân loại sang đầu tư dài hạn khác	-	-	-	(44.139.894.009)	-	(44.139.894.009)
Phân chia lãi từ các công ty liên kết	7.801.171.744	1.225.094.936	3.561.775.667	768.922.365	225.008.808	17.442.478.522
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	50.522.355.121	12.946.571.617	629.779.130.632	19.026.733.992	900.225.008.808	1.612.499.800.170

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

STT	TÊN CÔNG TY	BIỂU QUYẾT (%)	LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH
1	Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	46,31	46,31	Số 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ lữ hành và đại lý du lịch
2	Công ty Cổ phần Bé tông Ngoại thương	30,00	30,00	Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông
3	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	49,00	49,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	35,00	35,00	191 phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Đại An	40,00	40,00	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, xã Đình Dù, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm, trực tiếp và gián tiếp qua Công ty TNHH một thành viên Vinpearl, 46,31% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm, trực tiếp và gián tiếp qua Công ty TNHH một thành viên Vinpearl, 49% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (“Công ty Thành phố Xanh”).
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty và Công ty Thành phố Xanh, công ty liên kết lần lượt nắm giữ 19,95% và 25,6% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Điện tử Đồng Đa (“Công ty VDD”). Công ty VDD trở thành công ty liên kết của Tập đoàn sau khi giao dịch sáp nhập giữa Công ty và Công ty Cổ phần Vinpearl hoàn thành trong tháng 1 năm 2012. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty Thành phố Xanh vào ngày 29 tháng 6 năm 2012 (xem Thuyết minh số 4), Công ty Thành phố Xanh không còn là công ty con của Công ty và theo đó, làm giảm quyền biểu quyết, trực tiếp và gián tiếp, của Công ty trong Công ty VDD xuống còn 19,95% và Công ty VDD không còn là công ty liên kết của Công ty.
- (vi) Trong tháng 12 năm 2012, Công ty mua 40% quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An (“Công ty Đại An”), và qua đó Công ty Đại An trở thành công ty liên kết của Công ty.

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VND</i> SỐ ĐẦU NĂM
Các khoản cho vay dài hạn		
Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay (Thuyết minh số 36)	240.000.000.000	100.000.000.000
Cho Công ty TNHH Thái Kiều vay	91.479.252.793	101.782.683.298
Cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay	44.222.747.382	60.011.909.214
Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu vay	44.087.634.911	51.687.634.911
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu (Thuyết minh số 6)	(170.086.023.192)	(119.140.943.009)
	249.703.611.894	194.341.284.414
Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	1.093.496.443.945	878.496.443.945
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 Xavinco	2.854.938.405	2.854.938.405
Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics	3.016.278.843	3.016.278.843
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	67.044.601.500	-
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Hà Nội	7.693.224.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	56.016.217.443	-
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa (Thuyết minh số 17.1)	44.139.894.009	42.820.138.903
Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	-	635.000.000
	1.292.661.598.145	943.222.800.096
Đầu tư dài hạn khác		
Dự án Nguyễn Văn Huyền	-	54.000.000.000
Dự án Hoàng Cầu	8.699.910.908	8.699.910.908
	8.699.910.908	62.699.910.908
TỔNG CỘNG	1.551.065.120.947	1.200.263.995.418

Các khoản cho vay dài hạn

Khoản cho Công ty Điện tử Hà Nội (“Hanel”) vay là một khoản hỗ trợ tài chính cho Hanel về việc góp vốn tại Công ty Sài Đồng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có thời hạn 5 năm và có mức lãi suất 14%/năm.

Các khoản cho Công ty TNHH Thái Kiều, Công ty Cổ phần Mai Sơn và Công ty TNHH Kết nối Toàn Cầu vay là những khoản hỗ trợ tài chính cho các công ty này, cũng là những khách hàng thuê tại các Trung tâm thương mại của Tập đoàn. Các khoản vay có kỳ hạn từ 1 đến 4 năm với lãi suất từ 11,5%/năm đến 25%/năm và được sửa đổi định kỳ dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Các khoản cho vay này được đảm bảo bởi cổ phần được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của các công ty này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, một phần của các khoản vay này đã được phân loại sang các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

Đầu tư cổ phiếu chưa niêm yết và đầu tư dài hạn khác

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn có các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các công ty sau:

TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	3,87
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	10,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	18,25
Công ty Cổ phần Xavinco	1,00
Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics	1,00
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	0,15
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Hà Nội	7,08
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	10,57
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3,00
Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa	19,95

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có khoản đầu tư dài hạn khác vào một dự án bất động sản tiềm năng khác tại khu Hoàng Cầu. Khoản đầu tư này được trình bày như khoản đầu tư dài hạn vì dự kiến sẽ được chuyển thành cổ phiếu của doanh nghiệp sẽ được thành lập để phát triển các dự án này trong tương lai hoặc sẽ được trả lại cho Tập đoàn nếu như dự án không được thực hiện.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i> SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí phát hành trái phiếu	329.641.230.566	38.549.822.764
Chi phí thuê đất trả trước	104.788.946.910	109.740.014.614
Chi phí hoa hồng	268.562.315.268	279.874.424.972
Chi phí nhà mẫu	24.416.629.260	15.503.868.738
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	322.341.443.796	179.475.800.316
Chi phí trả trước dài hạn khác	55.243.564.273	27.554.981.671
TỔNG CỘNG	1.104.994.130.073	650.698.913.075

	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Nam Hà Nội	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty PFV	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Sài Đồng	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Thành phố Hoàng Gia	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	TỔNG CỘNG
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	837.985.351.738	131.725.993.204	159.582.283.491	1.262.707.762.179	-	2.392.001.390.612
Tăng trong năm	1.547.128.744.105	398.769.125.720	1.324.652.214.486	-	-	3.270.550.084.311
Tăng do sáp nhập với Công ty Vinpearl Thanh lý trong năm	-	-	-	-	233.207.819.085	233.207.819.085
	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.385.114.095.843	530.495.118.924	1.484.234.497.977	1.262.707.762.179	233.207.819.085	5.895.759.294.008
Phân bổ lũy kế:						
Số dư đầu năm	20.725.123.078	64.867.256.314	8.110.277.695	33.476.635.655	-	127.179.292.742
Phân bổ trong năm	220.595.721.802	14.120.173.974	42.693.567.979	126.270.776.217	22.362.393.611	426.042.633.583
Tăng do sáp nhập với Công ty Vinpearl Thanh lý trong năm	-	-	-	-	19.487.228.718	19.487.228.718
	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	241.320.844.880	78.987.430.288	50.803.845.674	159.747.411.872	41.849.622.329	572.709.155.043
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	817.260.228.660	66.858.736.890	151.472.005.796	1.229.231.126.524	-	2.264.822.097.870
Số dư cuối năm	2.143.793.250.963	451.507.688.636	1.433.430.652.303	1.102.960.350.307	191.359.196.756	5.323.050.138.963

20. VAY NGẮN HẠN

	SỐ CUỐI NĂM	Đơn vị tính: VNĐ SỐ ĐẦU NĂM
Khoản vay có thể chuyển đổi (i)	-	833.120.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (ii)	19.066.150.036	-
Vay và nợ dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	501.258.979.981	219.889.124.311
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả khác	2.500.000.000.000	3.520.900.000.000
<i>Trái phiếu doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)</i>	<i>2.500.000.000.000</i>	<i>2.450.000.000.000</i>
<i>Vay Công ty Cổ phần Vinpearl</i>	-	<i>1.070.900.000.000</i>
Vay khách hàng (iii)	13.833.884.896	11.801.836.844
Vay ngắn hạn khác (iv)	32.000.000.000	39.591.481.001
	3.066.159.014.913	4.625.302.442.156
<i>Trong đó</i>		
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>3.066.159.014.913</i>	<i>3.554.402.442.156</i>
<i>Vay từ các bên có liên quan</i>	-	<i>1.070.900.000.000</i>

- (i) Khoản vay chuyển đổi từ Credit Suisse International giá trị là 40.000.000 đô la Mỹ được hoàn trả trong năm 2012
- (ii) Bao gồm hai khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, cụ thể như sau:
- ▶ Khoản vay từ chi nhánh Quang Trung có giá trị 7.470.874.388 đồng Việt Nam, thời hạn 1 tháng, lãi suất 13%/năm và được đảm bảo bằng khoản tiền gửi ngắn hạn tại chi nhánh này.
 - ▶ Khoản vay từ chi nhánh Khánh Hòa có giá trị 11.595.275.648 đồng Việt Nam, thời hạn 6 tháng, lãi suất 17%/năm và được đảm bảo bằng các tài sản được trình bày tại Thuyết minh số 26.1.
- (iii) Đây là các khoản vay từ các khách hàng không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua căn hộ tại dự án Times City. Các khoản vay này không được bảo đảm và chịu lãi suất 2%/năm.
- (vi) Đây là khoản vay ngắn hạn không được bảo đảm từ một cá nhân với lãi suất 2%/năm.

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	SỐ CUỐI NĂM	Đơn vị tính: VNĐ SỐ ĐẦU NĂM
Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và hợp đồng hợp tác đầu tư tại các dự án		
Dự án Royal City	7.450.835.314.542	5.244.202.898.612
Dự án Times City	5.585.065.332.425	2.491.500.063.914
Dự án Vincom Village	4.651.288.313.984	4.293.472.692.059
Các dự án khác	916.100.000	-
	17.688.105.060.951	12.029.175.654.585
Thanh toán theo các hợp đồng khác		
Tạm ứng từ hoạt động cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại	25.674.825.919	15.546.005.745
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh	6.077.752.513	-
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	80.416.433.983	-
	112.169.012.415	15.546.005.745
TỔNG CỘNG	17.800.274.073.366	12.044.721.660.330
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	17.765.979.061.653	12.018.952.976.341
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 36)	34.295.011.713	25.768.683.989

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> SỐ ĐẦU NĂM
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 35.1)	250.047.955.686	211.982.169.448
Thuế giá trị gia tăng	49.125.554.521	76.779.430.139
Thuế thu nhập cá nhân	6.468.467.080	3.889.695.336
Thuế và các khoản phải nộp khác	851.796.608	16.535.369.524
	306.493.773.895	309.186.664.447

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí lãi vay trích trước	856.659.033.476	568.864.039.182
Chi phí xây dựng trích trước	766.430.547.605	1.248.285.918.261
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	9.029.609.383	2.158.436.757
Các khoản chi phí phải trả khác	63.226.991.612	54.214.739.396
TỔNG CỘNG	1.695.346.182.076	1.873.523.133.596
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	<i>1.695.346.182.076</i>	<i>1.792.542.136.264</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>80.980.997.332</i>

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

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> SỐ ĐẦU NĂM
<i>Tiền ứng vốn từ khách hàng (i)</i>		
Dự án Royal City	238.094.531.301	557.634.214.550
Dự án Times City	524.468.021.149	921.177.159.251
	762.562.552.450	1.478.811.373.801
<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>		
Phải trả cho hoạt động đầu tư (ii)	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
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	41.958.145.848	27.812.011.659
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	83.510.011.107	41.051.435.745
Bảo hiểm xã hội phải nộp	4.480.135.215	3.593.211.440
Phải trả khách hủy hợp đồng mua căn hộ	31.084.070.429	-
Phải trả khác	48.744.955.894	18.552.237.066
	278.267.430.229	730.282.835.545
TỔNG CỘNG	1.040.829.982.679	2.209.094.209.346
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>1.034.756.918.182</i>	<i>2.200.813.052.880</i>
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</i>	<i>6.073.064.497</i>	<i>8.281.156.466</i>

- (i) Bao gồm các khoản nhận được theo các hợp đồng vay vốn từ khách hàng cho các dự án bất động sản của Tập đoàn.
(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc của bên thứ ba để mua lại các khoản đầu tư của Tập đoàn.

25. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> SỐ ĐẦU NĂM
Doanh thu nhận trước	92.692.408.566	29.453.827.284
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	(41.958.145.848)	(27.812.011.659)
	50.734.262.718	1.641.815.625
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	474.093.543.654	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 24)	(83.510.011.107)	(41.051.435.745)
	390.583.532.547	198.624.392.434
Phải trả dài hạn khác	439.489.153	-
	441.757.284.418	200.266.208.059

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> SỐ ĐẦU NĂM
Vay dài hạn	4.522.506.644.958	2.208.778.229.684
Trái phiếu doanh nghiệp	14.240.000.000.000	3.200.000.000.000
	18.762.506.644.958	5.408.778.229.684

26.1 Vay dài hạn

BÊN CHO VAY	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> SỐ ĐẦU NĂM
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	26.1.1	841.023.773.243	1.134.350.212.547
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(104.204.754.649)</i>	<i>(219.889.124.311)</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa	26.1.2	344.191.988.595	-
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(73.577.912.000)</i>	<i>-</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	26.1.3	2.700.000.000.000	1.290.422.064.615
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(133.333.333.333)</i>	<i>-</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	26.1.4	613.749.863.101	-
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(190.142.979.999)</i>	<i>-</i>
VIAC No. 1 Limited	26.1.5	524.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái		-	3.895.076.833
		4.522.506.644.958	2.208.778.229.684
<i>Trong đó</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		<i>5.023.765.624.939</i>	<i>2.428.667.353.995</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)</i>		<i>(501.258.979.981)</i>	<i>(219.889.124.311)</i>

26.1.1 Vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung như sau:

HỢP ĐỒNG SỐ	NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012	NGÀY ĐÁO HẠN	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> LÃI SUẤT (%/NĂM)
01/2012/2390074/HĐTD	841.023.773.243	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(104.204.754.649)</i>		bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 4,5%
TỔNG CỘNG	736.819.018.594		

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này là quyền sử dụng đất, công trình trên đất, bất động sản, trang thiết bị y tế của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội và 11.475.000 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một cổ đông lớn của Tập đoàn.

26.1.2 Vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa như sau:

HỢP ĐỒNG SỐ	NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012		NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/NĂM)
	US\$	VNĐ		
(i) 01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	1.450.852	30.174.996.247	Ngày 17 tháng 10 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(720.000)</i>	<i>(14.961.600.000)</i>		
(ii) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	901.396	18.704.712.621	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(200.400)</i>	<i>(4.164.312.000)</i>		
(iii) 04/2007/HĐTD ngày 07 tháng 8 năm 2007	-	62.426.428.261	Ngày 15 tháng 8 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>-</i>	<i>(8.000.000.000)</i>		
(iv) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	-	232.885.851.466	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>-</i>	<i>(46.452.000.000)</i>		
TỔNG CỘNG	1.431.848	270.614.076.595		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>2.352.248</i>	<i>344.191.988.595</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(920.400)</i>	<i>(73.577.912.000)</i>		

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay này, khoản vay ngắn hạn (trình bày tại Thuyết minh số 20) và toàn bộ khoản trái phiếu thứ tư (trình bày tại Thuyết minh số 26.2) bao gồm tài sản, quyền sử dụng đất và mặt nước và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl 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 tài sản số 02/2006/HĐTC ký ngày 22 tháng 12 năm 2006;
- ▶ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 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.

Ngoài ra, các khoản vay này cũng được bảo đảm bởi:

- ▶ Hợp đồng thế chấp chứng khoán để bảo lãnh số 01/2012/HĐCC ngày 19 tháng 3 năm 2012 với số lượng cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP 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 để bảo lãnh số 01/2009/HĐCC 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 Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một cổ đông lớn của Công ty được thế chấp là 7.999.350 cổ phiếu.

26.1.3 Vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam như sau:

HỢP ĐỒNG SỐ	NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	Đơn vị tính: VNĐ	
			LÃI SUẤT (%/NĂM)	
01/2011/HĐTD-Saidong	1.500.000.000.000	10 tháng 11 năm 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	
01/2011/HĐTD-VINGROUP	1.200.000.000.000	24 tháng 12 năm 2017	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng tiền đồng Việt Nam có kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau được niêm yết tại Vietinbank vào ngày xác định lãi suất + 5,5%	
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(133.333.333.333)</i>			
	2.566.666.666.667			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>2.700.000.000.000</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(133.333.333.333)</i>			

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng số 01/2011/HĐTD-Saidong bao gồm:

- ▶ Toàn bộ công trình thuộc dự án Vincom Village do Công ty Sài Đồng, công ty con làm 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 khu 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;
- ▶ Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 hecta 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 khu G3. Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí của 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 Vicom Village thời điểm hiện tại và tương lai;
- ▶ 10.200.000 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, công ty con của Tập đoàn;
- ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại địa chỉ số 7 Trần Phú, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA171887 của Công ty Cổ phần Hòn Một, công ty con của Tập đoàn; và
- ▶ Quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty Sài Đồng và một số chủ đầu tư thứ cấp.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng số 01/2011/HĐTD-VINGROUP và loại trái phiếu thứ hai (trình bày tại Thuyết minh số 26.2) là toàn bộ tài sản/quyền tài sản thuộc/phát sinh từ dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh, là cụm công trình trung tâm thương mại, khách sạn và bãi đỗ xe ngầm tọa lạc tại khu “tứ giác Eden” bao bọc bởi 4 đường Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Huệ và Lê Lợi, theo các hợp đồng thế chấp sau:

- ▶ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2010/HĐTCTSHTTTL ngày 11 tháng 5 năm 2010;
- ▶ Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai ngày 24 tháng 12 năm 2012 giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội.

Theo thỏa thuận với Vietinbank, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh trước ngày 12 tháng 8 năm 2013.

26.1.4 Vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam như sau:

				Đơn vị tính: VNĐ
HỢP ĐỒNG SỐ	NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012		NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/NĂM)
(i) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	-	263.456.428.259	Ngày 17 tháng 9 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,8%
(ii) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	-	(190.142.979.999)	Ngày 23 tháng 5 năm 2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 4,0%
(iii) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	897.938	18.702.261.827	Ngày 17 tháng 9 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,0%
(iv) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	676.197	14.083.836.115	Ngày 23 tháng 5 năm 2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,2%
TỔNG CỘNG	1.574.135	423.606.883.102		
Trong đó:				
Vay dài hạn		613.749.863.101		
Vay dài hạn đến hạn trả		(190.142.979.999)		

Tài sản thế chấp cho các khoản vay nêu trên là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của toàn bộ dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury của Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng.

26.1.5 Khoản vay chuyển đổi với VIAC No. 1 Company Limited (“VIAC No. 1”)

Đây là một khoản vay chuyển đổi có giá trị 25 triệu đô la Mỹ, thời hạn 4 năm, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và lãi suất là 6%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng 11.602.500 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một bên liên quan của Tập đoàn.

Theo hợp đồng vay chuyển đổi này, nếu một số điều kiện ràng buộc được đáp ứng, VIAC No. 1 có quyền chuyển đổi, hoặc có nghĩa vụ phải chuyển đổi, khoản vay thành cổ phần của một công ty sẽ được thành lập trên cơ sở là Bệnh viện Quốc tế Vinmec.

26.2 Trái phiếu dài hạn

			Đơn vị tính: VNĐ
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	
Trái phiếu doanh nghiệp, trong đó:			
Trái phiếu đã phát hành	16.740.000.000.000	5.650.000.000.000	
Trái phiếu doanh nghiệp đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	(2.500.000.000.000)	(2.450.000.000.000)	
	14.240.000.000.000	3.200.000.000.000	

Tại ngày 31 tháng 12 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 tỷ đồng Việt Nam, không có tài sản 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 TMCP Ngoại thương Việt Nam (“Vietcombank”), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”) và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (“Vietinbank”) + 4%. Mức lãi suất cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 tới ngày 5 tháng 5 năm 2012 là 17,88%/năm và từ ngày 6 tháng 5 năm 2012 tới ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 15,5%/năm. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20);
- Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam phát hành ngày 11 tháng 5 năm 2010 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này chịu mức lãi suất được xác định 6 tháng một lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 năm bình quân của Vietinbank - Chi nhánh Hà Nội + 5,5%. Mức lãi suất cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 tới ngày 10 tháng 5 năm 2012 là 19,5%/năm

và từ ngày 11 tháng 5 năm 2012 tới ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 17,5%/năm. Chi tiết tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này được trình bày tại Thuyết minh số 26.1.3;

- Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 500 tỷ đồng Việt Nam, được phát hành vào ngày 6 tháng 5 năm 2008, bao gồm 500 trái phiếu là các trái phiếu thông thường, có mệnh giá 1 tỷ đồng Việt Nam và có kỳ hạn 5 năm. Lãi trái phiếu được trả hàng năm vào ngày 5 tháng 5 hàng năm và bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VNĐ trả sau kỳ hạn 12 tháng của 4 Sở giao dịch ngân hàng thương mại cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Lãi suất áp dụng từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 tới ngày 5 tháng 5 năm 2012 là 18,375%/năm và từ ngày 6 tháng 5 năm 2012 tới ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 16,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bởi 19.572.712 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP 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 (Thuyết minh số 20);
- Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 18 tháng 3 năm 2009 bao gồm 1.000 trái phiếu, có kỳ hạn 5 năm với lãi suất thả nổi, 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 đồng Việt Nam 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. Lãi suất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13,5%/năm. Tài sản đảm bảo của 1.000 trái phiếu này là một phần tài sản của Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl và cũng được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa như được trình bày tại Thuyết minh số 26.1.2;
- Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 12 tháng 10 năm 2009 bao gồm 1.000 trái phiếu 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 của các trái phiếu được xác định bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả sau kỳ hạn 12 tháng của của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất cho giai đoạn từ 1 tháng 1 năm 2012 đến 11 tháng 4 năm 2012 là 17,5% và từ 12 tháng 4 năm 2012 đến 31 tháng 12 năm 2012 là 16,5%. Tài sản đảm bảo của 1.000 trái phiếu này bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản sẽ được hình thành trên đất của dự án Royal City ngoại trừ 10% số căn hộ chung cư của dự án 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 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. Theo đó, biên độ cố định áp dụng cho năm đầu tiên và năm thứ hai là 0%/năm và áp dụng cho năm thứ ba là 8%/năm. Vào ngày đáo hạn, Công ty phải thanh toán một khoản bằng 26,65% mệnh giá gốc mỗi trái phiếu. Lãi suất thực cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 19,47%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng Khu văn phòng thuộc cụm công trình Trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom tại thành phố Hồ Chí Minh 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 4.461,70m2 (trong đó sử dụng riêng 3.598,70m2) thuộc tầng 19 và phần diện tích 769,23m2 thuộc tầng 17 đã cho khách hàng thuê dài hạn;
- Loại trái phiếu thứ bảy có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam 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. Theo đó, biên độ cố định áp dụng cho năm đầu tiên và năm thứ hai là 0%/năm và áp dụng cho năm thứ ba là 8%/năm. Vào ngày đáo hạn, Công ty phải thanh toán một khoản bằng 26,65% mệnh giá gốc mỗi trái phiếu. Lãi suất thực cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 19,47%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng: (i) khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang; (ii) quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hai mươi sáu (26) căn biệt thự tại dự án Vinpearl Hội An tại phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam và quyền sở hữu tài sản trên đất hình thành trong tương lai là khách sạn thuộc dự án này; (iii) ô đất số KT-A1 và KT-A2 tại khu du lịch và sinh thái An Viên, phường Vĩnh Nguyên - Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa; (iv) ô đất TM-A tại khu du lịch và sinh thái An Viên, phường Vĩnh Nguyên - Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa thuộc sở hữu của Tập đoàn; (v) cam kết thế chấp khu trung tâm thương mại của Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp C;
- Loại trái phiếu thứ tám có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 2.000 trái phiếu (trong đó có 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi trái phiếu được trả bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả lãi sau cao nhất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6% một năm. Lãi suất áp dụng trong năm 2012 là 16,5%/năm và 18%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng các công trình bao gồm phần căn hộ thuộc 13 tòa nhà (từ T01 đến T12 và T15) của dự án Times City cùng các công trình được nâng cấp gắn liền với phần căn hộ đó tại thời điểm hiện tại hoặc trong tương lai, ngoài trừ một số căn hộ được quy định tại Phụ lục I của Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐTCTS-NAMHANOI; và
- Trái phiếu chuyển đổi trị giá 300 triệu đô la Mỹ phát hành ngày 3 tháng 4 năm 2012 và 6 tháng 7 năm 2012, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 5%/năm được thanh toán hai lần một năm. Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi này, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh vào ngày 3 tháng 10 hàng năm, bắt đầu từ ngày 3 tháng 10 năm 2012 cho tới ngày 3 tháng 10 năm 2016.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

27.1	Tinh hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu	Đơn vị tính: VNĐ									
		VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ GÓP	THẶNG DƯ VỐN	VỐN BỔ SUNG		QUỸ KHÁC TỪ	LỢI NHUẬN CHƯA		TỔNG CỘNG		
		CỔ PHIẾU QUỸ TỪ LỢI NHUẬN	VỐN CHỦ SỞ HỮU PHÂN PHỐI SAU THUẾ								

Năm trước												
Số dư đầu năm	3.726.252.370.000	1.522.259.442.223	(720.199.415.988)	1.762.837.618	2.762.837.618	2.309.813.212.524	6.842.651.283.995					
- Tăng trong năm	185.246.560.000	872.894.296.257	-	-	-	-	1.058.140.856.257					
- Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	-	(6.845.114.930)	-					
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	821.285.875.959	821.285.875.959					
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	-	(1.762.837.618)	(1.762.837.618)	-	(3.525.675.236)					
- Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(2.217.314.440.400)	(2.217.314.440.400)					
Số dư cuối 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					
Năm nay												
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 năm (*)	1.582.334.120.000	13.920.924.598.183	-	-	-	-	15.503.258.718.183					
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	1.571.311.686.488	1.571.311.686.488					
- Tăng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu (**)	1.510.787.500.000	-	-	-	-	(1.510.787.500.000)	-					
- Tăng cổ phiếu quỹ do hợp nhất kinh doanh (*)	-	-	(1.712.520.574.501)	-	-	-	(1.712.520.574.501)					
- Giảm từ hợp nhất kinh doanh (*)	-	(12.524.194.495.619)	-	-	-	-	(12.524.194.495.619)					
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	182.402.693.580	1.035.073.260.000	-	-	-	1.217.475.953.580					
- Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	-	(5.000.000.000)	-					
Số dư cuối năm	7.004.620.550.000	3.974.286.534.624	(1.397.646.730.489)	-	12.845.114.930	962.463.719.641	10.556.569.188.706					

(*) Vào ngày 17 tháng 1 năm 2012, Công ty đã hoàn tất việc sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl. Việc sáp nhập này được thực hiện thông qua việc Công ty đã phát hành thêm 158.233.412 cổ phần để hoán đổi lấy toàn bộ 205.498.489 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl và qua đó, làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 1.582.334.120.000 đồng Việt Nam (tương ứng với 158.233.412 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và làm tăng dự vốn cổ phần tăng thêm 13.920.924.598.183 đồng Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng ghi nhận khoản chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và giá trị ghi của tài sản thuần của Công ty Cổ phần Vinpearl, với giá trị là 12.524.194.495.619 đồng Việt Nam, vào tài khoản “Thặng dư vốn cổ phần”. Việc sáp nhập này cũng làm tăng cổ phiếu quỹ của Tập đoàn thêm 1.712.520.574.501 đồng Việt Nam do đây là giá trị số cổ phiếu của Công ty do các công ty con của Công ty Cổ phần Vinpearl nắm giữ tại thời điểm nhận sáp nhập.

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

27.2 Quỹ dự phòng tài chính

	SỐ ĐẦU NĂM	Đơn vị tính: VNĐ SỐ CUỐI NĂM
Quỹ dự phòng tài chính	12.845.114.930	7.845.114.930
Tổng cộng	12.845.114.930	7.845.114.930

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	SỐ ĐẦU NĂM	SỐ CUỐI NĂM
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	700.462.055	391.149.893
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	700.462.055	391.149.893
Cổ phiếu phổ thông	700.462.055	391.149.893
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	700.462.055	391.149.893
Cổ phiếu phổ thông	700.462.055	391.149.893
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

27.4 Cổ phiếu quỹ

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

- Công ty Hoàng Gia, công ty con, nắm 17.929.266 cổ phiếu; trong đó 10.200.000 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh 26.1.3), và 7.728.600 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán khác của công ty Hoàng Gia và công ty Nam Hà Nội;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV, công ty con, nắm 11.561.507 cổ phiếu, trong đó 4.648.481 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Thành phố Xanh, công ty liên kết của Tập đoàn, với một đối tác đầu tư;
- Công ty Vinpearl Hội An, công ty con, nắm 5.504.060 cổ phiếu, toàn bộ số cổ phiếu này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Thành phố Xanh, công ty liên kết của Tập đoàn, và một đối tác đầu tư; và
- Công ty Đại An, công ty liên kết của Tập đoàn, nắm 12.431.898 cổ phiếu.

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	NĂM NAY	Đơn vị tính: VNĐ NĂM TRƯỚC
Số dư đầu năm	1.750.939.083.964	2.710.988.862.194
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	282.413.000.000	768.078.402.842
Phần chia cho cổ đông thiểu số do tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con	27.314.751.199	-
Lợi nhuận sau khi hợp nhất	275.356.238.037	252.274.322.805
Giá phí mua thêm cổ phần trong công ty con được chia cho cổ đông thiểu số	(1.233.076.845.000)	(520.649.805.000)
Thay đổi lợi ích của cổ đông thiểu số do Tập đoàn mua thêm cổ phần trong công ty con	(5.741.446.689)	(1.216.726.323.614)
Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số	(9.843.750.000)	-
Tăng lợi ích của cổ đông thiểu số do hình thành thêm các công ty con khi sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl	311.872.256.669	-
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do chuyển nhượng công ty con	(261.057.839.578)	(243.026.375.263)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số trong Công ty Thành phố Hoàng Gia do sáp nhập với Công ty Vinpearl	(821.113.377.127)	-
Số dư cuối năm	317.062.071.475	1.750.939.083.964

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng doanh thu	7.908.016.426.443	2.313.739.781.730
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.335.595.152.814	1.370.908.248.542
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	1.225.842.939.796	941.943.062.042
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	1.179.071.603.163	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	147.590.588.627	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan	19.916.142.043	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác	-	888.471.146

Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.543.577.371)	-
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu	(3.543.577.371)	-

Doanh thu thuần	7.904.472.849.072	2.313.739.781.730
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.333.744.304.037	1.370.908.248.542
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	1.225.842.939.796	941.943.062.042
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	1.178.085.197.874	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	147.590.588.627	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan	19.209.818.738	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán và các hoạt động tư vấn đầu tư khác	-	888.471.146

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong năm chủ yếu đến từ việc chuyển nhượng:

- quyền sử dụng đất và hạ tầng của hạng mục biệt thự tại dự án Vincom Village cho các nhà đầu tư thứ cấp;
- khu văn phòng, một phần khu trung tâm thương mại và một phần diện tích tầng hầm của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp B cho một khách hàng doanh nghiệp;
- một phần diện tích trung tâm thương mại thuộc dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh cho một khách hàng doanh nghiệp.

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi và cho vay	745.763.326.130	692.940.892.472
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	7.846.617.450	482.714.052
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	7.625.936.890	10.896.701.073
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	8.053.430.022	92.118.091.247
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên kết	393.757.169.880	872.623.487.485
Thu nhập tài chính khác	15.221.282.670	18.303.929.977
	1.178.267.763.042	1.687.365.816.306

30. PHẦN LÃI TỪ CÔNG TY LIÊN KẾT

	Đơn vị tính: VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	1.225.094.936	1.618.063.710
Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An	-	(1.250.680.636)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	3.561.775.667	32.068.911.013
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	-	159.099.337.037
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh	7.801.171.744	4.421.468.169
Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa	3.860.505.002	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Đại An	225.008.808	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	768.922.365	754.240.401
	17.442.478.522	196.711.339.694

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	2.655.659.984.550	975.851.565.265
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	403.075.816.833	329.134.460.566
Giá vốn dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	776.179.243.384	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	240.445.639.826	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ làm đẹp	16.695.489.741	-
Giá vốn khác	-	1.250.511.726
	4.092.056.174.334	1.306.236.537.557

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay	1.097.254.164.113	807.484.484.862
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.083.014.307	27.391.359.812
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.675.140.426	3.110.260.965
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	478.656.000	8.500.525.711
Chi phí phát hành trái phiếu và các khoản vay phân bổ trong năm	108.685.358.117	57.565.239.212
Chi phí tài chính khác	27.309.367.435	648.689.634
	1.241.485.700.398	904.700.560.196

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập khác	114.330.587.641	130.414.885.097
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	3.503.880.942	63.254.854.569
Thu nhập từ phạt hợp đồng	85.783.061.495	47.379.388.913
Thu nhập khác	25.043.645.204	19.780.641.615
Chi phí khác	40.209.407.607	101.520.550.542
Chi phí thanh lý tài sản cố định	1.587.957.883	68.658.939.329
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng và phạt khác	35.699.574.007	9.183.126.147
Chi phí khác	2.921.875.717	23.678.485.066
Lợi nhuận khác	74.121.180.034	28.894.334.555

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí nguyên vật liệu	152.306.108.341	-
Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng	2.655.659.984.550	975.851.565.265
Chi phí nhân công	645.802.427.791	195.218.941.341
Chi phí khấu hao	923.449.556.524	191.010.245.411
Chi phí dịch vụ mua ngoài	368.824.010.512	196.552.666.039
Chi phí khác (bao gồm chi phí tài chính)	1.773.199.056.989	1.196.606.407.656
	6.519.241.144.707	2.755.239.825.712

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn là 25% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl đang đầu tư các dự án tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Các dự án này đã được UBND tỉnh cấp các Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư và Giấy chứng nhận đầu tư. Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 2498/UB do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp, Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế và được miễn thuế TNDN 3 năm kể từ năm có thu nhập chịu thuế và được giảm 50% trong 7 năm tiếp theo đối với các hoạt động đăng ký trong giấy phép đầu tư. Tuy nhiên, các dự án này thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định tại Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ hướng dẫn thuế TNDN. Căn cứ Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế TNDN, Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl được chuyển sang hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định tại Thông tư 130/2008/TT-BTC với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu, được miễn thuế thu nhập trong vòng 4 năm kể từ năm đầu tiên công ty có lợi nhuận chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo đối với lợi nhuận chịu thuế từ các dự án đầu tư tại đảo Hòn Tre. Năm đầu tiên Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl có doanh thu là năm 2004 và năm đầu tiên công ty này có lợi nhuận chịu thuế là năm 2006, do đó thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 5%.

Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty này trong 3 năm tiếp theo đối với lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh phù hợp với Giấy Chứng nhận Đầu tư. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) với thuế suất bằng 15% lợi nhuận thu được trong vòng 12 năm kể từ bắt đầu hoạt động và 25% lợi nhuận thu được cho các năm sau đó. Mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 15%.

Chi nhánh Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, công ty con, được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo Công văn số 29674/CT-HTr ngày 24 tháng 11 năm 2011 của Tổng Cục thuế với thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động.

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

35.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí thuế TNDN hiện hành	837.643.806.109	386.395.187.978
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	3.556.923.176 (32.805.527.847)	1.569.124.791 9.946.935.040
	808.395.201.438	397.911.247.809

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

Bảng đối chiếu lợi nhuận kế toán của Tập đoàn với lợi nhuận chịu thuế được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần trước thuế	2.655.063.125.963	1.471.471.446.573
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)</i>		
Chi phí từ thiện	19.836.073.500	57.950.860.045
Thay đổi trích trước giá vốn của các căn hộ/biệt thự đã bán	-	(68.766.602.788)
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	24.884.519.661	69.646.691.552
Chênh lệch (lãi)/lỗ từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng	(225.816.388.077)	44.829.209.497
Phân bổ lợi thế thương mại	426.042.633.583	71.472.052.144
Phân bổ quyền thuê đất	9.217.901.051	9.217.901.051
Thu nhập từ cổ tức	(28.335.443.080)	(92.118.753.847)
Phần lãi trong công ty liên kết	(17.442.478.522)	(196.711.339.694)
Thu nhập từ tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con	246.307.875.000	-
Chênh lệch do đánh giá lại quyền sử dụng đất cho các villa đã bán tại Vinpearl Đà Nẵng	78.843.674.810	-
Phạt hành chính do nộp chậm tiền đất	94.335.212.640	-
Chi phí không được khấu trừ liên quan đến bất động sản chuyển nhượng	37.380.231.946	-
Các khoản khác	57.693.910.052	178.589.287.379
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	3.378.010.848.527	1.545.580.751.912
Lỗ của các công ty con	4.497.562.705	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(5.174.149.291)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	3.377.334.261.941	1.545.580.751.912
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế suất 25% (hoạt động kinh doanh thông thường)	820.106.328.242	999.417.501.631
Thu nhập chịu thuế suất 25% (hoạt động chuyển nhượng bất động sản)	2.757.874.931.664	546.163.250.282
Thu nhập chịu thuế suất 10% (hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn của Công ty TNHH MTV Vinpearl)	94.509.197.656	-
Lỗ không được bù trừ vào thu nhập tính thuế	(295.156.195.621)	-
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	903.946.234.742	386.395.187.978
Điều chỉnh ưu đãi thuế TNDN	(4.725.459.883)	-
Điều chỉnh từ tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con được hạch toán giảm thẳng dư vốn cổ phần	(61.576.968.750)	-
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	837.643.806.109	386.395.187.978
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu năm trước	3.556.923.176	1.569.124.791
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay sau khi điều chỉnh	841.200.729.285	387.964.312.769
Thuế TNDN phải trả đầu năm	211.982.169.448	695.553.737.318
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN phải trả do công ty con bán cổ phiếu quỹ	61.576.968.750	-
Thuế TNDN tăng thêm do sáp nhập với Công ty Vinpearl	15.520.749.576	-
Điều chỉnh khác	(1.599.966.613)	(2,377,045,944)
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	143.075.304.765	160.926.300.151
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(898.948.679.962)	(1.030.085.134.846)
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT được hoàn	(122.759.319.563)	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	250.047.955.686	211.982.169.448

35.2 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ như sau:

	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			THU NHẬP/(CHI PHÍ) TÍNH VÀO BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VNĐ	
Trích trước chi phí cho bất động sản đã bán	-	824.327.628	(824.327.628)	(17.359.895.409)		
Trích trước chi phí quảng cáo	13.729.172.681	7.412.960.369	6.316.212.312	7.412.960.369		
Chi phí lãi vay được vốn hóa	954.864.869	-	954.864.869	-		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	302.543.434	-	1.548.551	-		
Lỗ do đánh giá lại các tài khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ	237.856.429	-	(49.648.390)	-		
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con	29.917.455.150	-	(931.762.288)	-		
Chênh lệch tạm thời liên quan đến tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – tòa tháp C	(20.912.748.565)	(21.215.456.941)	302.708.376	-		
Chênh lệch do đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(54.739.363.439)	-	20.117.294.047	-		
Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền thực hiện dự án Hòn Một	(27.206.362.002)	-	6.918.637.998	-		
Nợ thuế TNDN hoãn lại thuần	(57.716.581.443)	(12.978.168.944)	32.805.527.847	(9.946.935.040)		
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại						
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:</i>						
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	45.141.892.563	8.237.287.997				
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(102.858.474.006)	(21.215.456.941)				
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(57.716.581.443)	(12.978.168.944)				

35.3 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 393.158.642.608 đồng Việt Nam có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai của các công ty con tại thời điểm này.

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VNĐ

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	BÁN HÀNG	THU TIỀN BÁN HÀNG	CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC	CÁC KHOẢN THANH TOÁN KHÁC	CÁC KHOẢN NHẬN TIỀN KHÁC
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	7.920.000.000	(846.120.000.000)	8.535.983.096	(18.459.828.193)	18.576.045.544 (8.543.578.232)
Công ty Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	7.189.849.638	(1.443.661.436)	2.322.484.137 (8.845.538.711)
Công ty Cổ phần Sinh Thái	Công ty liên kết của công ty cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	-	-	241.067.009.166	(36.392.009.165)	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-

Đơn vị tính: VNĐ

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	THANH TOÁN GỐC VAY	ĐI VAY	NHẬN LẠI GỐC VAY	CHO VAY	MUA CỔ PHẦN	THANH TOÁN TIỀN MUA CỔ PHIẾU
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Sinh Thái	Công ty liên kết của công ty cùng chủ sở hữu	101.895.076.833 (8.000.000.000)	-	-	-	752.336.876.000	(752.336.876.000)
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	-	-	(65.000.000.000)	(140.000.000.000)	155.000.000.000	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	-	-	(306.582.804.933)	-	-	-

Đơn vị tính: VNĐ

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	LÃI PHẢI THU	LÃI PHẢI TRẢ	THANH TOÁN LÃI VAY	LÃI VAY ĐÃ THU	CỔ TỨC PHẢI THU	CỔ TỨC ĐÃ THU
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Công ty Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	(2.783.315.775)	1.391.200.256	-	3.647.500.000	(3.647.135.570)
Công ty Cổ phần Sinh Thái	Công ty liên kết của công ty cùng chủ sở hữu	1.615.540.600	(7.135.940.593)	14.583.143.615	-	-	(112.496.598.640)
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng	32.453.691.173	-	-	(40.926.027.466)	-	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	14.295.502.640	-	-	(29.404.642.334)	-	-

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

Trong năm 2012, Tập đoàn đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 12,73%/năm đến 19%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 11%/năm đến 19,78%/năm.

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ TIỀN
Đơn vị tính: VNĐ			
Phải thu khách hàng			
(Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Chi trả hộ chi phí xây dựng E3	59.362.605.564
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.673.000
			59.366.278.564
Phải thu khác			
(Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Phải thu từ chuyển nhượng dự án Nguyễn Công Trứ	18.632.219.545
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Lãi vay phải thu	3.369.863.034
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	Tạm ứng cổ tức và phải thu khác	205.200.000.000
		Lãi vay phải thu	520.785.377
			227.722.867.956
Người mua trả tiền trước			
(Thuyết minh số 21)			
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	20.180.588.384
Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	14.114.423.329
			34.295.011.713
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			
(Thuyết minh số 24)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Đồng chủ sở hữu	Chi phí thuê văn phòng và ăn ca phải trả	(2.651.800)
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Ứng tiền mua hàng hoá dịch vụ	(398.870.500)
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả theo hợp đồng vay vốn tại dự án Times City và Royal City	(1.825.355.469)
Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả theo hợp đồng vay vốn tại dự án Times City và Royal City	(3.846.186.728)
		(6.073.064.497)	

Chi tiết các khoản cho vay và lãi suất với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VNĐ					
BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	LÃI SUẤT %/NĂM	NGÀY ĐÁO HẠN	TÀI SẢN ĐẢM BẢO	SỐ DƯ CHO VAY
Cho vay ngắn hạn					
(Thuyết minh số 6)					
Công ty Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	16	24 tháng 1 năm 2013	Vốn góp của Công ty Sinh Thái trong Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	10.937.569.375
					10.937.569.375
Cho vay dài hạn và lãi phải thu (Thuyết minh số 17.2)					
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Công ty Sài Đồng	14	22 tháng 3 năm 2015	Không có	100.000.000.000
		14	20 tháng 7 năm 2017	Không có	140.000.000.000
		240.000.000.000			

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lương và thưởng	18.346.091.905	4.516.256.372
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	18.346.091.905	4.516.256.372

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI 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 năm.

Lãi suy giảm 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 (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	NĂM NAY	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> NĂM TRƯỚC (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.571.311.686.488	821.285.875.959
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		-
Lãi vay/trái phiếu chuyển đổi	60.291.580.212	19.230.766.392
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl	-	288.879.329.386
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.631.603.266.700	1.129.395.971.737
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	508.089.836	366.990.137
Ảnh hưởng của cổ phiếu thường phát hành trong năm 2012	140.931.308	140.931.308
Ảnh hưởng của cổ phiếu thường phát hành trong tháng 1 năm 2013	214.658.692	214.658.692
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	863.679.836	722.580.136
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Vay chuyển đổi	-	5.722.560
Trái phiếu chuyển đổi	67.843.881	-
Cổ phiếu phát hành thêm do sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl	-	158.233.412
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	931.523.717	886.536.109
Lãi trên cổ phiếu cơ bản	1.819	1.137
Lãi trên cổ phiếu suy giảm	1.752	1.137

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>					
BÊN NHẬN ĐẦU TƯ	VỐN GÓP CỦA BÊN NHẬN ĐẦU TƯ	CAM KẾT GÓP VỐN CỦA TẬP ĐOÀN		SỐ VỐN THỰC GÓP	SỐ VỐN CHƯA GÓP
	VNĐ	Số tiền VNĐ	%	Số tiền VNĐ	Số tiền VNĐ
Công ty TNHH Việt Thành - Sài Đồng	185.000.000.000	136.000.000.000	73,51	120.331.367.299	15.668.632.701
Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	1.145.454.000.000	801.817.800.000	70	44.431.047.733	757.386.752.267
Công ty TNHH Future Property Invest	1.056.000.000.000	1.056.000.000.000	100	85.062.420.050	970.937.579.950
Công ty TNHH Tây Tăng Long	300.000.000.000	177.000.000.000	59	635.000.000	176.365.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000	100	-	1.200.000.000.000
		3.370.817.800.000		250.459.835.082	3.120.357.964.918

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

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

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 31 tháng 12 năm 2012 ước tính là 6.151 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết liên quan đến tiền sử dụng đất của Dự án Times City là 1.436 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 3.282 tỷ đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 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, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 ước tính là 6.100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết liên quan đến tiền sử dụng đất của Dự án Vincom Village là 5.559 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn còn có các khoản cam kết khoảng 490 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, trong đó có cam kết tiền thuê đất của dự án Tây Hồ View là 12 tỷ đồng Việt Nam.

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 thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i> VNĐ
Đến 1 năm	1.380.893.989.628
Trên 1 đến 5 năm	3.032.369.338.697
Trên 5 năm	629.633.014.778
	5.042.896.343.103

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 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i> VNĐ
Đến 1 năm	4.027.356.059
Trên 1 đến 5 năm	148.652.190.696
Trên 5 năm	1.558.535.218.064
	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 và Công ty Điện tử Hà Nội (“Hanel”), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay là 660 tỷ đồng Việt Nam để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng - là một công ty được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Khoản vay này có thời hạn 5 năm từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản cam kết còn lại theo thỏa thuận trên là 300 tỷ đồng Việt Nam. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty cũng cam kết hỗ trợ 146,4 tỷ đồng Việt Nam/năm cho Hanel trong vòng 5 năm nhằm mục đích hỗ trợ tài chính sau khi di dời và tái định cư.

Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Dệt may Hà Nội (“Hanosimex”)

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa Tập đoàn 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, Tập đoàn cam kết chuyển nhượng 2.575 m2 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, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (“Vinataba”), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long (“Vinataba Thăng Long”), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước (“Căn Nhà Mơ Ước”), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam (“Vinaenco”) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình (“An Bình”), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (“Thăng Long”), một công ty mới được thành lập để để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 ký ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty, Tổng Công ty Vận tải Hà Nội (“Hanoi Transerco”) và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài (“DVT”), Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết với Ngân hàng Công thương Việt Nam

Tại ngày 10 tháng 5 năm 2010, Công ty và Ngân hàng Công thương Việt Nam (“Vietinbank”) ký các thỏa thuận về việc chi định Vietinbank là bên bảo lãnh phát hành cho khoản trái phiếu với trị giá 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty phải hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án "Tổ hợp khách sạn - văn phòng- hầm gửi xe tại tứ giác Eden" để đảm bảo cho trái phiếu trong vòng 9 tháng từ ngày phát hành là ngày 11 tháng 5 năm 2010. Thời hạn này sau đó được gia hạn đến ngày 12 tháng 8 năm 2013 bởi Vietinbank. Nếu Công ty không đáp ứng được yêu cầu trên thì Công ty 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

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 một số ngân hàng cho một số 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%/năm đến 10%/năm trong kỳ hạn không quá 18 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng vay vốn với Công ty Thành phố Hoàng Gia;
- Trong thời hạn 18 đến 24 tháng từ ngày ký kết hợp đồng vay vốn, 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 để mua căn hộ.

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 mà 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.

39. THÔNG TIN THEO 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, và bao gồm ba bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh bất động sản: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ đi kèm tại các bất động sản đầu tư và hoạt động bán các căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn và chăm sóc sắc đẹp: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê nhà hàng, khách sạn và các dịch vụ liên quan khác tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn cũng như dịch vụ chăm sóc sắc đẹp, kinh doanh mỹ phẩm và các dịch vụ liên quan khác tại các trung tâm dịch vụ của Tập đoàn.
- Kinh doanh dịch vụ bệnh viện: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại các bệnh viện của Tập đoàn.

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 thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	KINH DOANH DỊCH VỤ KHÁCH SẠN VÀ CHĂM SÓC SẮC ĐẸP	KINH DOANH DỊCH VỤ BỆNH VIỆN	ĐIỀU CHỈNH VÀ LOẠI TRỪ	TỔNG CỘNG	Đơn vị tính: VNĐ
Doanh thu						
Doanh thu cho bên thứ ba	6.559.587.243.833	1.197.295.016.612	147.590.588.627	-		7.904.472.849.072
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	64.895.419.883	30.270.023.493	6.728.960.000	(101.894.403.376)		-
Tổng doanh thu thuần	6.624.482.663.716	1.227.565.040.105	154.319.548.627	(101.894.403.376)		7.904.472.849.072
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Khấu hao TSCĐ	159.476.989.347	189.434.330.541	125.045.438.765	-		473.956.758.653
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	4.555.706.840	7.801.171.743	-	5.085.599.939		17.442.478.522
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	2.331.295.376.559	261.003.013.279	120.897.073.542	(58.132.337.417)		2.655.063.125.963
Tài sản						
Đầu tư vào công ty liên kết	1.549.030.873.431	50.522.355.122	-	12.946.571.617		1.612.499.800.170
Chi phí vốn tăng trong năm	4.492.249.354.047	3.201.230.750.260	99.773.002.331	-		7.793.253.106.638
Tổng tài sản (3)	37.629.321.428.018	5.530.106.452.318	1.686.051.983.181	10.979.395.941.159		55.824.875.804.676
Tổng nợ phải trả (4)	21.160.917.807.011	225.710.181.631	6.360.302.869	23.558.256.252.984		44.951.244.544.495

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 (1.178.267.763.042 đồng Việt Nam), chi phí tài chính (1.241.485.700.398 đồng Việt Nam), và phần được hưởng từ lãi của các công ty liên kết không thuộc các bộ phận kinh doanh của Tập đoàn (5.085.599.939 đồng Việt Nam).

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (5.323.050.138.965 đồng Việt Nam), tài sản thuế hoãn lại (45.141.892.563 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn (3.864.844.010.638 đồng Việt Nam), các khoản phải thu khác (307.768.670.036 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư dài hạn (1.425.644.657.339 đồng Việt Nam), và các khoản đầu tư vào công ty liên kết (12.946.571.617 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 (18.762.506.644.958 đồng Việt Nam), thuế phải trả nhà nước (306.493.773.895 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (3.066.159.014.913 đồng Việt Nam), các khoản phải trả khác (463.579.311.736 đồng Việt Nam), các khoản trích trước lãi vay (856.659.033.476 đồng Việt Nam) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (102.858.474.006 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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

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

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

Quản lý rủi ro đã được kết hợp vào toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

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

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Việc tính toán này dựa trên các tài sản tài chính và công nợ tài chính nắm giữ bởi Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Tập đoàn dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể):

	TĂNG/ GIẢM ĐIỂM CƠ BẢN			Đơn vị tính: VNĐ
	Ngắn hạn	Trung hạn	Dài hạn	ẢNH HƯỞNG ĐẾN LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011				
VNĐ	+370	+450	+450	(207.988.435.033)
VNĐ	-370	-450	-450	207.988.435.033
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012				
VNĐ	+400	+400	+400	(333.109.533.067)
VNĐ	-400	-400	-400	333.109.533.067

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được trong kỳ báo cáo.

Rủi ro ngoại tệ

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

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

	THAY ĐỔI TỈ GIÁ VNĐ/USD		Đơn vị tính: VNĐ
			ẢNH HƯỞNG ĐẾN LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	+8%		(77.731.536.066)
	-8%		77.731.536.066
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	+1%		(55.420.073.344)
	-1%		55.420.073.344

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng việc Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, rủi ro về giá cổ phiếu đã niêm yết của Tập đoàn là không đáng kể.

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay.

Phải thu khách hàng từ hoạt động kinh doanh khách sạn, nghỉ dưỡng, cho thuê văn phòng và quầy hàng tại các trung tâm thương mại

Đối với các khách hàng thuê văn phòng và quầy hàng tại trung tâm thương mại, Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng qua việc yêu cầu khách hàng đặt cọc trước một khoản tiền thuê nhất định.

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng phù hợp. Trên cơ sở này, mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 6.034.128.389 đồng Việt Nam.

Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7, Tập đoàn có các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản cho một số khách hàng doanh nghiệp và cá nhân. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các khách hàng và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng phù hợp. Trên cơ sở này, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn không phải trích lập dự phòng cho các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản.

Các khoản phải thu khác

Như được trình bày tại Thuyết minh số 8, Tập đoàn có các khoản phải thu khác từ các tổ chức và cá nhân khác. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các tổ chức và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 6.302.014.131 đồng Việt Nam.

Các khoản cho vay/ủy thác đầu tư

Như được trình bày tại Thuyết minh số 6 và 17.2, Tập đoàn có các khoản cho các đơn vị khác vay hoặc nhận ủy thác đầu tư. Các khoản cho vay/ủy thác đầu tư này hoặc không được bảo đảm, hoặc được bảo đảm bởi tài sản là các cổ phiếu chưa niêm yết. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu hồi vốn từ các đối tác và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản cho vay/ủy thác đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 8.621.088.279 đồng Việt Nam.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5 và số 6. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ngoại trừ các tài sản tài chính mà Tập đoàn đã lập dự phòng như trong Thuyết minh số 6 và số 7, Ban Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu và cho vay sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2012:

		CHƯA QUÁ HẠN VÀ CHƯA SUY GIẢM		QUÁ HẠN NHƯNG KHÔNG BỊ SUY GIẢM				Đơn vị tính: VNĐ	
		TỔNG CỘNG		< 30 ngày	31–90 ngày	91–120 ngày	> 120 ngày		
Ngày 31 tháng 12 năm 2012		4.070.009.395.240		19.512.337.536	44.992.468.668	20.007.518.744	25.616.073.851		
Ngày 31 tháng 12 năm 2011		4.928.891.311.212		20.802.272.718	24.241.997.982	8.298.661.440	93.734.894.868		

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau. Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng, thu xếp các khoản trái phiếu dài hạn để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Tập đoàn hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động.

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

		BẤT KỲ THỜI ĐIỂM NÀO				Đơn vị tính: VNĐ	
		DƯỚI 1 NĂM	TỪ 1-5 NĂM	TRÊN 5 NĂM	TỔNG CỘNG		
Ngày 31 tháng 12 năm 2012							
Các khoản vay và nợ	-	3.066.159.014.913	11.438.540.828.223	559.165.816.735	15.063.865.659.871		
Vay và trái phiếu chuyển đổi	-	-	6.764.800.000.000	-	6.764.800.000.000		
Phải trả khách hàng	1.704.259.748.134	-	-	-	1.704.259.748.134		
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	908.623.560.455	940.169.044.584	384.973.281.747	5.610.250.800	2.239.376.137.586		
	2.612.883.308.589	4.006.328.059.497	18.588.314.109.970	564.776.067.535	25.772.301.545.591		
Ngày 31 tháng 12 năm 2011							
Các khoản vay và nợ	-	3.572.293.317.845	4.338.245.289.380	1.290.422.064.615	9.200.960.671.840		
Vay và trái phiếu chuyển đổi	-	833.120.000.000	-	-	833.120.000.000		
Phải trả khách hàng	538.965.024.625	-	-	-	538.965.024.625		
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	559.571.172.063	1.907.030.041.503	149.391.599.352	49.796.051.704	2.665.788.864.622		
	1.098.536.196.688	6.312.443.359.348	4.487.636.888.732	1.340.218.116.319	13.238.834.561.087		

Tập đoàn cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ tập trung vào các khoản nợ trái phiếu sẽ đáo hạn trong năm 2013 và các khoản thanh toán cho nhà thầu thực hiện các dự án bất động sản. Tập đoàn đang đánh giá các nguồn vốn để đảm bảo việc thanh toán cho các khoản mục này.

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

	GIÁ TRỊ GHI SỔ				GIÁ TRỊ HỢP LÝ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 1 năm 2011
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết	1.325.030.710.145	(10.949.256.000)	854.465.575.880	(21.101.135.007)	1.314.081.454.145	833.364.440.873
Phải thu khách hàng	1.226.873.098.007	(6.034.128.389)	1.096.924.061.390	(2.379.631.269)	1.220.838.969.618	1.094.544.430.121
Phải thu khác	283.414.532.023	(6.302.014.131)	1.999.876.495.659	-	277.112.517.892	1.999.876.495.659
Tài sản ngắn hạn khác	5.266.742.809.116	(8.621.088.279)	2.328.563.966.917	-	5.258.121.720.837	2.328.563.966.917
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	249.708.651.894	-	1.210.781.260.418	-	249.708.651.894	1.210.781.260.418
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.616.855.174.935	-	1.231.728.589.840	-	1.616.855.174.935	1.231.728.589.840
TỔNG CỘNG	9.968.624.976.120	(31.906.486.799)	8.722.339.950.104	(23.480.766.276)	9.936.718.489.321	8.698.859.183.828

	GIÁ TRỊ GHI SỔ				GIÁ TRỊ HỢP LÝ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 1 năm 2011
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	15.063.865.659.871	9.200.960.671.840	15.063.865.659.871	9.225.032.824.425		
Vay và trái phiếu chuyển đổi	6.764.800.000.000	833.120.000.000	6.764.800.000.000	809.047.847.415		
Phải trả người bán	1.704.259.748.134	538.965.024.625	1.704.259.748.134	538.965.024.625		
Nợ phải trả ngắn hạn khác	1.848.792.605.038	2.467.164.472.188	1.848.792.605.038	2.467.164.472.188		
Nợ phải trả dài hạn khác	390.583.532.548	198.624.392.434	390.583.532.548	198.624.392.434		
TỔNG CỘNG	25.772.301.545.591	13.238.834.561.087	25.772.301.545.591	13.238.834.561.087		

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

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

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

42. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

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

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

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 26 tháng 4 năm 2012, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tổng số tiền là 1.510.787.500.000 đồng Việt Nam từ lợi nhuận của năm tài chính 2011 và của quý I năm 2012. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Tập đoàn phát hành thêm là 151.078.750 cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Tập đoàn thêm 1.510.787.500.000 đồng Việt Nam (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và đã được hoàn thành vào ngày 19 tháng 6 năm 2012.

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

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

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

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

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

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

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

		
Ngô Nguyệt Hằng Người lập	Nguyễn Thị Thu Hiền Kế toán trưởng	Lê Thị Thu Thủy Tổng Giám đốc
Ngày 1 tháng 3 năm 2013		



Cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, 31 tháng 12 năm 2011

		Đơn vị tính: VNĐ	
CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2012	2011
Hoạt động liên tục			
Doanh thu cho thuê		1.237.281.739.856	959.142.290.550
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		3.914.459.086.960	1.370.908.248.542
Doanh thu cung cấp dịch vụ du lịch và làm đẹp		1.197.295.016.612	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện		147.590.588.627	-
Doanh thu		6.496.626.432.055	2.330.050.539.092
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ		(3.797.047.346.585)	(1.198.310.582.715)
Lợi nhuận gộp		2.699.579.085.470	1.131.739.956.377
Lỗ từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	16	(1.212.893.076.446)	(67.035.533.804)
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư dở dang	17	2.770.379.492.780	2.804.496.288.844
Thu nhập hoạt động khác	11.1	484.417.266.967	256.484.869.116
Chi phí bán hàng		(184.481.581.672)	(332.571.152.663)
Chi phí quản lý doanh nghiệp		(554.654.351.364)	(367.969.362.847)
Chi phí hoạt động khác	11.2	(25.300.126.522)	(32.829.421.938)
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh		3.977.046.709.213	3.392.315.643.085
Thu nhập tài chính	11.3	815.380.140.679	1.333.102.758.518
Chi phí tài chính	11.4	(1.465.297.759.069)	(1.028.647.696.576)
Lãi/(lỗ) thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	34.2	403.819.108.910	(499.344.041.662)
Phần lãi từ công ty liên kết	9	18.885.781.241	568.335.847.996
Thu nhập trước thuế từ hoạt động liên tục		3.749.833.980.974	3.765.762.511.361
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	12	(957.946.130.599)	(1.206.925.037.886)
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục		2.791.887.850.375	2.558.837.473.475

		Đơn vị tính: VNĐ	
CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2012	2011
Hoạt động bị chấm dứt			
Lợi nhuận sau thuế trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	28	350.971.321.853	328.632.222.837
Lợi nhuận trong năm		3.142.859.172.228	2.887.469.696.312
Trong đó:			
Lãi thuộc về cổ đông của công ty mẹ		2.836.657.778.666	2.536.911.806.227
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát		306.201.393.562	350.557.890.085
Lãi trên cổ phiếu:	13		
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ		3.284	3.511
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ		2.822	3.370
Lãi trên cổ phiếu cho hoạt động liên tục:	13		
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ		2.878	3.056
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ		2.445	2.999
Lợi nhuận trong năm		3.142.859.172.228	2.887.469.696.312
Thu nhập/(lỗ) sau thuế khác trong năm		-	-
Thu nhập sau thuế trong năm		3.142.859.172.228	2.887.469.696.312
Trong đó:			
Thu nhập thuộc về cổ đông của công ty mẹ		2.836.657.778.666	2.536.911.806.227
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát		306.201.393.562	350.557.890.085
		3.142.859.172.228	2.887.469.696.312

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND			
CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2012	2011
TÀI SẢN			
TÀI SẢN DÀI HẠN			
Nhà cửa và thiết bị	14	4.566.336.279.455	1.788.159.348.221
Tài sản vô hình	15	813.057.867.848	169.407.501.624
Bất động sản đầu tư hoàn thành	16	18.970.440.497.857	14.013.398.002.561
Bất động sản đầu tư dở dang	17	6.776.742.787.303	8.716.512.565.062
Xây dựng cơ bản dở dang	18	2.500.888.138.501	1.238.649.099.611
Đầu tư vào công ty liên kết	9	1.227.402.299.376	844.388.738.199
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	12.2	132.655.441.724	80.995.093.810
Chi phí trả trước dài hạn	21	376.677.552.479	217.993.400.369
Các tài sản tài chính dài hạn khác	20	1.720.384.730.275	1.378.266.649.435
Tổng tài sản dài hạn		37.084.585.594.818	28.447.770.398.892
TÀI SẢN NGẮN HẠN			
Hàng tồn kho	23	22.116.466.117.982	12.027.140.416.200
Các khoản phải thu khách hàng	24	1.155.170.676.923	256.344.430.122
Trả trước cho người bán		2.106.084.921.169	2.041.076.551.047
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	22	21.419.856.000	1.542.780.441.335
Các khoản cho vay và phải thu các bên liên quan	40	285.411.557.706	1.009.452.124.585
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác	25	2.050.611.452.577	2.011.156.020.347
Các khoản đầu tư ngắn hạn	26	3.830.771.549.791	3.291.708.220.004
Tiền và tương đương tiền	27	1.616.855.174.935	1.231.728.589.840
Tổng tài sản ngắn hạn		33.182.791.307.083	23.411.386.793.480
TỔNG TÀI SẢN		70.267.376.901.901	51.859.157.192.372

Đơn vị tính: VND			
CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2012	2011
NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU			
VỐN CHỦ SỞ HỮU			
Vốn điều lệ đã góp	36.1	7.004.620.550.000	3.911.498.930.000
Thặng dư vốn cổ phần		5.185.361.143.021	3.417.615.130.344
Cổ phiếu quỹ	36.2	(2.414.808.389.668)	(720.199.415.986)
Quỹ khác		12.845.114.930	7.845.114.930
Lợi nhuận giữ lại		6.396.068.590.324	8.061.814.440.493
Vốn thuộc các cổ đông của công ty mẹ		16.184.087.008.607	14.678.574.199.781
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát		112.545.448.550	2.021.848.714.277
Tổng vốn chủ sở hữu		16.296.632.457.157	16.700.422.914.058
NỢ DÀI HẠN			
Các khoản vay và nợ chịu lãi	35	17.018.765.317.897	5.387.424.733.308
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng	31	268.449.266.338	134.639.788.668
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	33	173.137.176.207	60.571.591.752
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	12.2	3.988.475.225.389	3.634.172.647.470
Các khoản nợ dài hạn khác		439.489.152	2.158.436.757
		21.449.266.474.983	9.218.967.197.955
NỢ NGẮN HẠN			
Các khoản vay và nợ chịu lãi	34.1	3.025.514.852.954	4.583.023.902.657
Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	34.2	1.189.512.480.275	111.732.260
Phải trả người bán		1.704.259.748.133	538.965.024.622
Các khoản đặt cọc ngắn hạn và thanh toán theo hợp đồng của khách hàng	32	18.612.898.901.956	13.463.703.718.816
Phải trả các bên liên quan	40	40.368.076.210	115.030.837.787
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	33	67.457.304.638	97.863.546.034
Chi phí trích trước	29	7.321.086.302.911	6.145.687.211.382
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	12.1	250.047.955.686	211.982.169.448
Các khoản nợ ngắn hạn khác	30	310.332.346.998	783.398.937.353
		32.521.477.969.761	25.939.767.080.359
Tổng nợ phải trả		53.970.744.444.744	35.158.734.278.314
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU		70.267.376.901.901	51.859.157.192.372

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2012	2011
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động liên tục		3.749.833.980.974	3.765.762.511.361
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bị chấm dứt	28	397.087.555.515	447.304.724.392
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp		4.146.921.536.489	4.213.067.235.753
Các khoản điều chỉnh cho các khoản mục phi tiền tệ:			
Khấu hao và khấu trừ		340.166.566.062	23.612.388.366
Dự phòng	14,15	4.065.415.576	1.362.829.333
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		(3.763.603.143)	26.908.645.760
Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản		(362.747.153.806)	7.393.740.333
Lợi nhuận từ bán cổ phần trong các công ty con và các công ty khác		(393.757.169.880)	(102.847.706.215)
(Tăng)/giảm giá trị hợp lý của tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ		15.384.826.995	(604.523.380.228)
(Lãi)/lỗ thuần trên nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	34.2	(403.819.108.910)	499.344.041.662
(Tăng)/giảm giá trị chiết khấu của các khoản cho vay và các khoản phải thu		(32.292.038.837)	56.865.090.655
Giảm/(tăng) giá trị chiết khấu của các khoản phải trả		183.927.464.873	42.705.849.949
Thu nhập từ tiền lãi và cổ tức		(753.816.756.152)	(785.058.983.719)
Chi phí lãi vay		1.097.254.164.113	860.541.528.004
Lợi nhuận từ các công ty liên kết		(18.885.781.241)	(568.335.847.996)
Lãi từ đánh giá lại bất động sản đầu tư	9	(1.557.486.416.334)	(2.737.460.755.040)
Điều chỉnh vốn lưu động:	16,17		
(Tăng)/giảm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác		(329.889.081.915)	516.060.983.619
Giảm/(tăng) hàng tồn kho		(7.135.403.508.962)	(4.364.830.317.223)
Tăng các khoản phải trả và phải trả khác		4.195.514.168.495	8.655.475.969.647
Tăng các khoản trả trước		(170.013.678.377)	(151.452.332.447)
Tiền chi khác từ/(cho) hoạt động kinh doanh		44.048.608.456	(35.438.919.637)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả	12.1	(898.948.679.962)	(1.030.085.134.846)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(2.033.540.226.460)	4.523.304.925.730

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2012	2011
HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		2.272.034.145.383	207.235.846.450
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(2.921.880.550.078)	(1.466.116.187.035)
Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(1.237.044.601.500)	(316.359.158.903)
Tiền gửi ngắn hạn		(3.357.448.555.556)	(1.033.825.000.000)
Tiền thu từ việc rút các khoản tiền gửi ngắn hạn		2.170.970.555.556	800.000.000.000
Tiền cho vay		(1.550.000.000.000)	(700.000.000.000)
Tiền thu từ hoạt động cho vay		3.114.080.252.864	1.106.419.943.518
Tiền thu do chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ tiền chi ra		798.153.571.786	1.246.756.815.786
Tiền thu do chuyển nhượng cổ phần vào các công ty khác		1.949.485.000.000	1.099.481.278.073
Lãi vay và cổ tức nhận được		868.351.572.675	861.951.861.434
Số dư tiền của Công ty Vinpearl và các công ty con tại ngày sắp nhập		22.227.863.252	-
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		2.128.929.254.382	1.805.545.399.323
HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu do tái phát hành cổ phiếu quỹ		1.133.344.359.000	-
Nhận vốn góp của cổ đông không nắm quyền kiểm soát		282.413.000.000	274.487.652.842
Tiền chi mua thêm cổ phần trong các công ty con hiện hữu		(5.009.116.876.000)	(3.197.651.000.000)
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		13.708.303.304.616	2.868.261.067.533
Trả nợ vay		(7.412.562.003.299)	(3.186.066.741.944)
Trả lãi vay		(2.341.608.899.245)	(1.192.631.581.884)
Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		(71.035.327.899)	(2.146.068.000.765)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		289.737.557.173	(6.579.668.604.218)
Tăng/(giảm) tiền thuần trong năm		385.126.585.095	(250.818.279.165)
Tiền và tương đương tiền tại ngày 1 tháng 1		1.231.728.589.840	1.482.546.869.005
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
Tiền và tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12	27	1.616.855.174.935	1.231.728.589.840

		Đơn vị tính: VND
TT	DIỄN GIẢI	TỔNG CỘNG
I	Lợi nhuận sau thuế hạch toán theo VAS	1.846.667.924.525
II	Các điều chỉnh theo IFRS	
1	Ghi nhận doanh thu từ phân loại lại các khoản đặt cọc của khách hàng	11.438.800.060
2	Điều chỉnh lãi bán văn phòng, 1 phần tầng hầm tại Vincom center Hà Nội và 1 phần khu trung tâm thương mại tại Vincom center HCM	(680.341.245.525)
3	Lãi/lỗ do đánh giá lại bất động sản đầu tư, bất động sản đầu tư đang xây dựng theo giá trị thị trường	1.557.486.416.335
4	Lãi thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	403.819.108.910
5	Doanh thu tài chính phát sinh từ việc ghi nhận trái phiếu phát hành trong nước theo giá trị chiết tính	9.599.801.474
6	Doanh thu tài chính phát sinh từ việc ghi nhận các khoản cho vay/đặt cọc/phải thu theo giá trị chiết tính	18.952.044.982
7	Chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận khoản vay chuyển đổi theo giá trị chiết tính	(51.380.620.523)
8	Chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi theo giá trị chiết tính	(114.691.745.597)
9	Chi phí phát sinh từ việc ghi nhận các khoản đầu tư cổ phiếu theo giá trị thị trường	(23.043.322.995)
10	Chia lợi nhuận từ công ty liên kết	
	10.1 Đánh giá công cụ tài chính, phải thu tại công ty liên kết	1.443.302.719
11	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	
	11.1. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư, bất động sản đầu tư đang xây dựng theo giá trị thị trường	(429.173.692.972)
	11.2. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại khác phát sinh trong năm	6.726.114.975
12	Các khoản điều chỉnh khác	
	12.1. Điều chỉnh phần hạch toán một lần chi phí hoa hồng bán căn hộ, chi phí nhà mẫu của Royal, Times	13.957.708.775
	12.2 Hạch toán đảo phần khấu hao và phân bổ tiền đất của bất động sản đầu tư do đã ghi nhận theo giá trị hợp lý	139.635.839.484
	12.3. Ghi đảo lại phần lợi thế thương mại đã phân bổ	426.042.633.583
	12.4. Ghi đảo lại phần chi phí CBRE đã phân bổ	6.300.454.259
	12.5. Điều chỉnh các chi phí khác	(580.350.243)
III	Lợi nhuận sau thuế theo IFRS	3.142.859.172.228

MỘT SỐ CÁC GIẢI THƯỞNG QUỐC TẾ
VINGROUP ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2012



1. “Best Developer (Vietnam)” - South East Asia Property Awards 2012
2. “Best Villa Development (Vietnam - Vincom Village)” - South East Asia Property Awards 2012
3. “Best Retail Developer in Vietnam” - Tạp chí Euromoney
4. “Triple A Country Awards 2012 - Best Deal, Vietnam” - Tạp chí The Asset
5. “Vietnam Capital Markets Deal of the Year” - Tạp chí International Financing Review Asia (Thomson Reuters)
6. “Best Vietnam Deal” - Tạp chí FinanceAsia

