

**Báo cáo tài chính riêng**  
Quý I của Năm 2013  
Của  
**Tập đoàn Vingroup - Công ty CP**

## MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 26
<u>Phụ lục:</u>	
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước (theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC)	27
Các chỉ số tài chính	28

16/11/2012

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Vào ngày 12 tháng 4 năm 2012, Công ty đã đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 39. Công ty sau đó nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 44 được cấp ngày 19 tháng 03 năm 2013.

### Thông tin liên lạc

Địa chỉ trụ sở chính: Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội  
Điện thoại: (+84 4) 3974 9999  
Fax: (+84 4) 3974 8888  
Website: [www.vingroup.net](http://www.vingroup.net)

### Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

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

#### *Hội đồng Quản trị*

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

#### *Ban Giám đốc*

Bà Lê Thị Thu Thủy	Tổng Giám đốc
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng Quý I của Năm 2013.

### Xác nhận của Ban Giám đốc

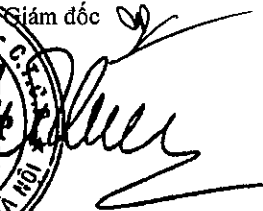

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc phải:

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

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

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

Chúng tôi, các thành viên của Ban Giám đốc xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/03/2013, kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2013 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.

  
 Giám đốc  
Lê Thu Thủy - Tổng Giám đốc

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/03/2013	01/01/2012
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5,240,925,737,869</b>	<b>2,383,483,010,219</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>IV.1</b>	<b>423,397,771,040</b>	<b>59,494,537,371</b>
Tiền	111		223,397,771,040	36,694,537,371
Các khoản tương đương tiền	112		200,000,000,000	22,800,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>IV.2</b>	<b>2,923,289,550,159</b>	<b>631,140,871,938</b>
Đầu tư ngắn hạn	121		2,938,956,035,983	650,711,216,216
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(15,666,485,825)	(19,570,344,278)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>374,067,680,800</b>	<b>342,169,192,904</b>
Phải thu khách hàng	131	IV.3	84,128,186,959	145,307,241,767
Trả trước cho người bán	132		30,178,226,762	41,381,412,847
Phải thu từ các bên liên quan	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	IV.4	270,531,648,578	164,242,525,712
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(10,770,381,499)	(8,761,987,423)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>IV.5</b>	<b>71,989,793,697</b>	<b>72,096,372,486</b>
Hàng tồn kho	141		80,928,328,044	81,034,906,833
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(8,938,534,347)	(8,938,534,347)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>IV.6</b>	<b>1,448,180,942,174</b>	<b>1,278,582,035,520</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		168,765,459,763	17,341,169,418
Thuế GTGT được khấu trừ	152		22,910,287,151	10,571,682,083
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158		1,256,505,195,260	1,250,669,184,019
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>32,512,779,097,194</b>	<b>32,913,163,596,418</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>(0)</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(0)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>47,197,932,188</b>	<b>1,731,647,844,603</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	IV.7	38,059,801,463	41,831,793,288
- Nguyên giá	222		70,019,950,255	70,809,760,031
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(31,960,148,792)	(28,977,966,743)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	IV.8	6,624,278,673	6,660,040,970
- Nguyên giá	228		13,743,090,772	12,848,490,772
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7,118,812,099)	(6,188,449,802)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	IV.9	2,513,852,052	1,683,156,010,345
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>IV.10</b>	<b>108,819,334,388</b>	<b>2,450,922,201,641</b>
- Nguyên giá	241		172,462,028,559	2,520,886,505,462
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(63,642,694,171)	(69,964,303,821)

<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>32,103,447,323,036</b>	<b>28,471,147,648,935</b>
Đầu tư vào công ty con	251	IV.11	30,210,086,522,797	26,571,086,522,797
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	IV.12	1,513,592,218,182	1,513,592,218,182
Đầu tư dài hạn khác	258	IV.13	379,768,582,057	386,468,907,956
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>253,314,507,582</b>	<b>259,445,901,238</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	IV.14	253,311,867,582	259,443,261,238
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		2,640,000	2,640,000
Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>37,753,704,835,063</b>	<b>35,296,646,606,636</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Tại ngày 31 tháng 03 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/03/2013	01/01/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>13,430,505,601,057</b>	<b>11,377,110,888,575</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5,516,387,166,581</b>	<b>2,896,986,634,684</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	IV.15	4,267,564,386,492	2,141,023,339,387
Phải trả người bán	312		37,609,967,277	53,518,876,826
Người mua trả tiền trước	313		25,605,318,109	25,178,578,289
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV.16	97,575,906,284	29,202,276,050
Phải trả người lao động	315		13,151,914,885	13,030,666,730
Chi phí phải trả	316	IV.17	669,844,038,043	492,851,135,450
Phải trả các bên liên quan	317		-	-
Phải trả theo kế hoạch tiền độ HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	IV.18	405,035,635,491	142,181,761,951
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7,914,118,434,476</b>	<b>8,480,124,253,891</b>
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	IV.19	38,710,934,476	173,457,587,224
Vay và nợ dài hạn	334	IV.20	7,875,407,500,000	8,306,666,666,667
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>24,323,199,234,006</b>	<b>23,919,535,718,062</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>IV.21</b>	<b>24,323,199,234,006</b>	<b>23,919,535,718,062</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		9,281,450,480,000	7,004,620,550,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		14,023,235,195,727	16,297,975,125,727
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		11,000,000,000	11,000,000,000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1,007,513,558,279	605,940,042,335
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>490</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>37,753,704,835,063</b>	<b>35,296,646,606,636</b>


**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2013

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/03/2013	01/01/2012
Tài sản thuê ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại	007		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Người lập

  
Bùi Thị Hà

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Thu Hiền



15 tháng 05 năm 2013

Ông Giám đốc

Thị Thu Thủy



## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

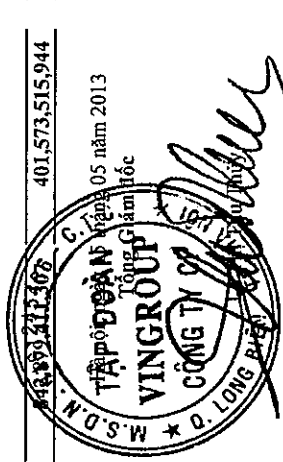
CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm 2013	Năm 2012	Quý I '2013	Quý I '2012
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	V.1	201,716,415,055	1,572,256,541,363	201,716,415,055	1,572,256,541,363
Các khoản giảm trừ	02	V.1				
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V.1	201,716,415,055	1,572,256,541,363	201,716,415,055	1,572,256,541,363
Giá vốn hàng bán	11	V.2	67,339,624,396	208,212,975,721	67,339,624,396	208,212,975,721
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		134,376,790,659	1,364,043,565,642	134,376,790,659	1,364,043,565,642
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.3	785,373,097,045	44,011,735,979	785,373,097,045	44,011,735,979
Chi phí tài chính	22	V.4	333,502,266,069	223,512,424,956	333,502,266,069	223,512,424,956
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		253,712,712,712	198,482,817,889	253,712,712,712	198,482,817,889
Chi phí bán hàng	24	V.5	15,496,571,076	18,848,132,088	15,496,571,076	18,848,132,088
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.6	78,630,043,006	41,771,636,426	78,630,043,006	41,771,636,426
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		492,121,007,552	1,123,923,108,151	492,121,007,552	1,123,923,108,151
Thu nhập khác	31	V.7	4,408,343,678	3,620,950,529	4,408,343,678	3,620,950,529
Chi phí khác	32	V.8	740,719,810	924,020,420	740,719,810	924,020,420
Lợi nhuận khác	40		3,667,623,868	2,696,930,109	3,667,623,868	2,696,930,109
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45					
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		495,788,631,420	1,126,620,038,260	495,788,631,420	1,126,620,038,260
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9	94,215,115,476	283,447,618,691	94,215,115,476	283,447,618,691
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	293,008,262	-	293,008,262
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		401,573,515,944	842,879,411,307	401,573,515,944	842,879,411,307
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61					
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		401,573,515,944	842,879,411,307	401,573,515,944	842,879,411,307

Người lập

Kế toán trưởng

Bùi Thị Hà

Nguyễn Thị Thu Hiền




## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp  
Năm 2013

Chi tiêu	Ghi chú	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2013	Năm 2012
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(245,248,430,887)</b>	<b>538,025,963,141</b>
1. Lợi nhuận trước thuế		495,788,631,420	1,765,638,092,543
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định		14,641,074,833	100,312,333,500
Các khoản dự phòng		(1,895,464,377)	490,282,328
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		7,026,517	6,907,018
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		40,467,500,000	(5,811,797,668)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(577,300,000,000)	(68,181,818,182)
Chi phí lãi vay		253,712,712,712	582,477,523,576
Thu nhập lãi vay		(202,100,343,268)	(742,193,557,796)
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		23,321,137,837	1,632,737,965,319
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		199,550,240,974	235,571,328,468
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		106,578,789	98,236,950,222
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(256,160,108,840)	49,476,785,426
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(145,292,896,689)	13,375,707,155
Tiền lãi vay đã trả		(43,350,000,000)	(1,125,021,580,576)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11,068,766,649)	(377,525,835,679)
Tiền (chi) thu khác cho hoạt động kinh doanh		(12,354,616,310)	11,174,642,806
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(1,083,897,179,249)</b>	<b>(2,415,166,242,223)</b>
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tsản dài hạn khác		(20,546,015,611)	(1,167,985,857,943)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tsản dài hạn khác		702,631,523	2,359,653,615
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2,372,000,000,000)	(4,746,278,116,730)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		76,961,330,968	4,414,024,196,611
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(1,227,794,601,500)
Tiền chi để mua các công ty con		(1,709,617,525)	(2,133,080,881,505)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào Công ty con			
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty khác		1,218,000,000,000	1,761,000,000,000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		14,694,491,396	682,589,365,229
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		<b>1,693,048,843,805</b>	<b>1,834,666,363,475</b>
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		2,316,798,843,805	9,074,042,711,220
Tiền chi trả nợ gốc vay		(623,750,000,000)	(7,239,376,347,745)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		363,903,233,669	(42,473,915,607)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		59,494,537,371	101,968,452,978
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		423,397,771,040	59,494,537,371

Người lập

  
Bùi Thị Hà

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Thu Hiền



Ngày 15 tháng 05 năm 2013

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CP

LONG BIÊN

HÀ NỘI

Nguyễn Thị Thu Thủy

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I của Năm 2013

### I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1 . Thông tin doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Vincom (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Vào ngày 12 tháng 4 năm 2012, Công ty đã đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 39. Vào ngày 19 tháng 6 năm 2012, Công ty đã bổ nhiệm bà Lê Thị Thu Thủy giữ chức vụ Tổng Giám đốc theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 40. Công ty sau đó nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 44 được cấp ngày 19 tháng 03 năm 2013 tăng vốn điều lệ lên thành 9.281.450.480.000 đồng do việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số Số 7 đường Bằng Lăng I, Khu Đô thị Sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, 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 03 năm 2013, Công ty có 28 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV	97,34	97,34	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	90,0	88,91	Số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	98,36	98,36	Số 74, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	79,00	79,00	Số 7 đường Bằng Lăng I, Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	97,90	88,47	Số 458, Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố 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 Tiên, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
9	Công ty Cổ phần 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 MTV ĐT và PT 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 TTTM, văn phòng...
21	Công ty TNHH MTV DVTM và ĐT Tương Lai.	90,00	90,00	Số 171, Đông Khởi, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
22	Công ty CP Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec.	100,00	88,53	Số 458, Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.	► Các hoạt động của bệnh viện.
23	Công ty TNHH MTV Vincom Center B Hồ Chí Minh.	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...
24	Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu.	100,00	99,11	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...
25	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên.	100,00	79,00	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...

26	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài.	90,00	90,00	Số 75B Cù Lao Thượng, phường Vĩnh Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa.	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
27	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh.	90,00	90,00	Số 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa.	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
28	Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Hòn Tre.	90,00	90,00	Số D5.5 Chung cư Vĩnh Phước, phường Vĩnh Phước, Nha Trang, Khánh Hòa.	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn.

## II . CỞ SỞ TRÌNH BÀY

### 2 . Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

### 2 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 3 . Niên độ kế toán

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

### 4 . Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng năm 2013 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### 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 . Các khoản phải thu**

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

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

### **4 . Hàng tồn kho**

#### *Bất động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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.

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

#### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

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

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

### **5 . Tài sản cố định hữu hình**

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

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

## 6 . Tài sản cố định vô hình

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

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

## 7 . Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

## 8 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

## 9 . Chi phí đi vay

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

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

#### **10 . Đầu tư vào công ty con**

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

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

#### **11 . Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

#### **12 . Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

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

#### **13 . Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

#### **14 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

#### **15 . Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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.



## 16 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. g

## 17 . Cổ phiếu quỹ

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

## 18 . Phân chia lợi nhuận

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

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

## 19 . Ghi nhận doanh thu

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

### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

### *Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

### *Cổ tức*

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

## 20 . Thuế

### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

## 21 . Công cụ tài chính

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

### Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2011 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, trái phiếu và vay chuyển đổi, nợ và vay.

### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

### Bù trừ các công cụ tài chính

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

**22 . Vay và trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

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

**1 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/03/2013	01/01/2012
Tiền mặt	169,230,388	78,459,042
Tiền gửi ngân hàng	223,228,540,652	36,616,078,329
Các khoản tương đương tiền	200,000,000,000	22,800,000,000
<b>Cộng</b>	<b>423,397,771,040</b>	<b>59,494,537,371</b>

**2 . Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/03/2013	01/01/2012
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	32,369,112,000	32,369,112,000
Các khoản cho vay các bên liên quan	2,369,369,791,330	394,369,791,330
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác	162,493,132,653	165,602,887,886
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	315,000,000,000	4,369,425,000
Các khoản cho vay khác	59,724,000,000	54,000,000,000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(15,666,485,825)	(19,570,344,278)
	<b>2,923,289,550,159</b>	<b>631,140,871,938</b>

**3 . Phải thu khách hàng**

	31/03/2013	01/01/2012
Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	8,731,945,269	108,676,345,269
Phải thu từ các dịch vụ khác	75,396,241,690	36,630,896,498
	<b>84,128,186,959</b>	<b>145,307,241,767</b>

**4 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	31/03/2013	01/01/2012
Phải thu từ tiền lãi	135,424,718,025	82,346,194,815
Phải thu khác	135,106,930,553	81,896,330,897
	<b>270,531,648,578</b>	<b>164,242,525,712</b>

**5 . Hàng tồn kho**

	31/03/2013	01/01/2012
Nguyên liệu, vật liệu khác	48,024,834	78,884,441
Công cụ dụng cụ		171,948,116
Cần hộ mua để bán	30,980,680,030	30,980,680,030
Quyền sử dụng đất mua để bán	38,949,799,600	38,949,799,600
Cần hộ xây để bán	10,949,823,580	10,853,594,646
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8,938,534,347)	(8,938,534,347)
<b>Cộng</b>	<b>71,989,793,697</b>	<b>72,096,372,486</b>

**6 . Tài sản ngắn hạn khác**

	31/03/2013	01/01/2012
Tạm ứng nhân viên	917,195,260	901,184,019
Khoản đặt cọc ngắn hạn	1,255,588,000,000	1,249,768,000,000
	<b>1,256,505,195,260</b>	<b>1,250,669,184,019</b>

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

7 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý+khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu kỳ	0	17,100,108,243	22,211,927,483	31,497,724,305	70,809,760,031
Mua sắm mới		151,048,181		290,398,182	441,446,363
Thanh lý, điều chỉnh		(243,891,388)	(1,210,119,775)	222,755,024	(1,231,256,139)
Điều chỉnh để góp vốn					-
Số cuối kỳ	0	17,007,265,036	21,001,807,708	32,010,877,511	70,019,950,255
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu kỳ		5,369,110,051	8,801,451,968	14,807,404,724	28,977,966,743
Khấu hao trong kỳ		577,775,898	542,393,961	1,866,122,037	2,986,291,896
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				(4,109,847)	(4,109,847)
Điều chỉnh để góp vốn					-
Số cuối kỳ		5,946,885,949	9,343,845,929	16,669,416,914	31,960,148,792
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	0	11,730,998,192	13,410,475,515	16,690,319,581	41,831,793,288
Số cuối kỳ	0	11,060,379,087	11,657,961,779	15,341,460,598	38,059,801,463

8 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hàng hóa	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu kỳ		12,848,490,772		12,848,490,772
Đầu tư trong kỳ		894,600,000		894,600,000
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				-
Số cuối kỳ		13,743,090,772		13,743,090,772
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu kỳ		6,188,449,802		6,188,449,802
Khấu hao trong kỳ		930,362,297		930,362,297
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				-
Số cuối kỳ		7,118,812,099		7,118,812,099
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu kỳ		6,660,040,970		6,660,040,970
Số cuối kỳ		6,624,278,673		6,624,278,673

9 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2013	01/01/2012
Chi phí cho dự án Eden A		1,680,642,158,293
Chi phí của các dự án khác	2,513,852,052	2,513,852,052
<b>Cộng</b>	<b>2,513,852,052</b>	<b>1,683,156,010,345</b>

10 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu kỳ	1,103,963,248,714	1,324,958,688,980	91,964,567,768	2,520,886,505,462
Đầu tư trong kỳ				
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				-
Điều chỉnh để góp vốn trong kỳ	(1,081,980,367,314)	(1,229,890,352,454)	(36,553,757,135)	(2,348,424,476,903)
Số cuối kỳ	21,982,881,400	95,068,336,526	55,410,810,633	172,462,028,559
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu kỳ	7,855,679,410	20,546,844,463	41,561,779,948	69,964,303,821
Khấu hao trong kỳ	3,806,399,386	4,704,506,441	2,213,514,813	10,724,420,640
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				-
Điều chỉnh để góp vốn trong kỳ	(7,405,893,448)	(8,418,301,457)	(1,221,835,385)	(17,046,030,290)
Số cuối kỳ	4,256,185,348	16,833,049,447	42,553,459,376	63,642,694,171
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu kỳ	1,096,107,569,304	1,304,411,844,517	50,402,787,820	2,450,922,201,641
Số cuối kỳ	17,726,696,052	78,235,287,079	12,857,351,257	108,819,334,388

- Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên diện tích đất 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.  
- Bất động sản điều chỉnh trong kỳ bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu trung tâm thương mại Vincom Center A tại Hồ Chí Minh dùng để góp vốn vào Công ty con Tương Lai.

11 . Đầu tư vào công ty con

	31/03/2013	01/01/2012
Công ty CP đầu tư và TM PFV	1,032,737,222,275	1,032,737,222,275
Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc thành phố Hoàng Gia	3,833,900,000,000	3,833,900,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng	1,759,296,000,000	1,759,296,000,000
Công ty CP PT đô thị Nam Hà Nội	1,222,636,568,618	1,222,636,568,618
Công ty CP BĐS Hồ Tây	35,000,000,000	35,000,000,000
Công ty CP ĐT & PT BĐS Hải Phòng	171,042,355,904	171,042,355,904
Công ty TNHH MTV Vinpearl	15,506,874,376,000	15,506,874,376,000
Công ty TNHH Vincom Retail	3,600,000,000	3,600,000,000
Công ty TNHH MTV Thương mại ĐT và PT Thời Đại	3,000,000,000,000	3,000,000,000,000
Công ty TNHH MTV dịch vụ TM và ĐT Tương Lai	3,645,000,000,000	6,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>30,210,086,522,797</b>	<b>26,571,086,522,797</b>

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

	31/03/2013	01/01/2012
Công ty CP du lịch VN tại TPHCM	68,910,400,000	68,910,400,000
Công ty CP bê tông ngoại thương	9,000,000,000	9,000,000,000
Công ty CP bất động sản Thăng Long	17,500,000,000	17,500,000,000
Công ty CP phát triển TP Xanh	518,181,818,182	518,181,818,182
Cty CP Đầu tư xây dựng Đại An	900,000,000,000	900,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>1,513,592,218,182</b>	<b>1,513,592,218,182</b>

13 . Đầu tư dài hạn khác

	31/03/2013	01/01/2012
Đầu tư vào các cổ phiếu chưa niêm yết	129,186,168,975	129,186,168,975
Tạm ứng đầu tư vào các dự án	8,699,910,908	8,699,910,908
Các khoản cho vay khác	404,375,634,827	414,185,715,959
Các khoản cho vay khác đến hạn phải thu	(162,493,132,653)	(165,602,887,886)
<b>Cộng</b>	<b>379,768,582,057</b>	<b>386,468,907,956</b>

**14 . Chi phí trả trước dài hạn**

	31/03/2013	01/01/2012
Phí phát hành trái phiếu Công ty	246,722,992,334	251,569,389,842
Chi phí thuê đất trả trước	3,130,937,260	3,150,879,535
Chi phí hoa hồng đối với các hợp đồng thuê hoạt động	202,090,105	805,175,671
Công cụ dụng cụ	2,587,979,917	3,087,431,828
Chi phí trả trước dài hạn khác	667,867,966	830,384,362
<b>Cộng</b>	<b>253,311,867,582</b>	<b>259,443,261,238</b>

**15 . Vay và nợ ngắn hạn**

	31/03/2013	01/01/2012
Vay ngắn hạn từ các công ty con	175,064,386,492	7,690,006,054
Vay ngắn hạn khác	2,092,500,000,000	
Trái phiếu (sẽ hoàn trả trong 12 tháng tới)	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000
Vay ngân hàng (sẽ hoàn trả trong 12 tháng tới)		133,333,333,333
<b>Cộng</b>	<b>4,267,564,386,492</b>	<b>2,141,023,339,387</b>

- Khoản vay ngắn hạn từ các công ty con bao gồm:

+ Khoản vay 7.440.006.054 đồng từ Công ty BDS Hồ Tây có thời hạn 6 tháng với lãi suất vay 14%/năm.

+ Khoản vay 167.624.380.438 đồng từ Công ty Thời Đại có thời hạn 12 tháng với lãi suất vay 13%/năm.

- Vay ngắn hạn khác là khoản vay 100.000.000USD từ Credit Suisse có thời hạn 11 tháng, đáo hạn hạn 07 tháng 12 năm 2013 với lãi suất tại thời điểm lập báo cáo là 10,305%/năm.

- Trái phiếu có mệnh giá 2.000.000.000.000 đồng sẽ đáo hạn vào ngày 06 tháng 05 năm 2013 và có mức lãi suất 15,5%/năm.

**16 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/03/2013	01/01/2012
Thuế GTGT	1,754,688,770	14,560,791,855
Thuế Thu nhập cá nhân	1,606,102,038	3,572,717,546
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	94,215,115,476	11,068,766,649
Các loại thuế khác		
<b>Cộng</b>	<b>97,575,906,284</b>	<b>29,202,276,050</b>

**17 . Chi phí phải trả**

	31/03/2013	01/01/2012
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	566,297,141,793	312,883,527,963
Trích trước giá vốn của BDS đã chuyển nhượng	18,174,333,626	18,275,598,362
Trích trước chi phí xây dựng	76,912,750,883	153,904,644,350
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	2,025,586,346	1,885,250,019
Trích trước các khoản chi phí khác	6,434,225,395	5,902,114,756
<b>Cộng</b>	<b>669,844,038,043</b>	<b>492,851,135,450</b>

**18 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/03/2013	01/01/2012
Bảo hiểm xã hội, y tế, KPCĐ phải nộp	3,313,438,932	2,109,122,296
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	23,275,177,732	28,663,379,411
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	18,937,210,000	24,223,789,952
Cổ tức phải trả	211,111,736	211,111,736
Đặt cọc từ đối tác đầu tư	303,979,000,000	68,279,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	55,319,697,091	18,695,358,557
<b>Cộng</b>	<b>405,035,635,491</b>	<b>142,181,761,951</b>

**19 . Các khoản phải trả dài hạn khác**

	31/03/2013	01/01/2012
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	7,076,966,199	11,645,256,957
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	31,633,968,277	161,812,330,267
<b>Cộng</b>	<b>38,710,934,476</b>	<b>173,457,587,224</b>

20 . Các khoản vay và nợ dài hạn

	31/03/2013	01/01/2012
Trái phiếu dài hạn	7,275,407,500,000	7,240,000,000,000
Vay dài hạn	600,000,000,000	1,200,000,000,000
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn phải trả		(133,333,333,333)
<b>Cộng</b>	<b>7,875,407,500,000</b>	<b>8,306,666,666,667</b>

- Trái phiếu dài hạn là số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo đúng mệnh giá cho các nhà đầu tư. Mục đích: Huy động nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm tại thành phố Hồ Chí Minh và các dự án khác. Tại ngày 31/03/2013 có các trái phiếu:

+ Trái phiếu có mệnh giá là 1.000 tỷ đồng Việt Nam, đáo hạn ngày 11 tháng 5 năm 2015, có lãi suất năm thứ nhất là 16%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

+ Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có mệnh giá 299.900.000 Đô la Mỹ (tương đương 6.275.407.500.000 đồng Việt Nam), phát hành ngày 03 tháng 04 năm 2012, đáo hạn này 03 tháng 04 năm 2017, có lãi suất 5%/năm.

- Vay dài hạn ngân hàng Vietinbank 600 tỷ đồng Việt Nam có thời hạn 5 năm, đáo hạn ngày 24/12/2017, có lãi suất tháng thứ nhất là 15%/năm, các tháng tiếp theo lãi suất thả nổi. Gốc vay sẽ được thanh toán 3 tháng 1 lần trong 18 kỳ liên tiếp kể từ ngày hết thời gian ân hạn (6 tháng kể từ ngày vay). Trong kỳ, Công ty đã hoàn trả trước hạn 600 tỷ đồng vào ngày 29/03/13 trong tổng gốc vay ban đầu là 1.200 tỷ đồng.

21 . Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Quỹ dự phòng tài chính	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	7,004,620,550,000	16,297,975,125,727	11,000,000,000	605,940,042,335	23,919,535,718,062
Biến động trong kỳ	2,276,829,930,000	(2,274,739,930,000)			2,090,000,000
Lãi trong năm				401,573,515,944	401,573,515,944
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>9,281,450,480,000</b>	<b>14,023,235,195,727</b>	<b>11,000,000,000</b>	<b>1,007,513,558,279</b>	<b>24,323,199,234,006</b>

Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm: 2.276.481.600.000 đồng (tương ứng với 227.648.160CP theo mệnh giá 10.000VNĐ/CP).

Trái chủ đã thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu với tổng mệnh giá 100.000 đô la Mỹ. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm 348.330.000 đồng (tương đương 34.833 CP theo mệnh giá 10.000VNĐ/CP), thặng dư vốn cổ phần tăng thêm 1.741.670.000 đồng.



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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu	Quý I '2013	Quý I '2012
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các DV kèm theo	201,716,415,055	238,742,978,458
- Doanh thu bán BĐS		1,333,513,562,905
	<b>201,716,415,055</b>	<b>1,572,256,541,363</b>

Các khoản giảm trừ	Quý I '2013	Quý I '2012
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản		

Doanh thu thuần	Quý I '2013	Quý I '2012
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	201,716,415,055	238,742,978,458
- Doanh thu bán BĐS		1,333,513,562,905
	<b>201,716,415,055</b>	<b>1,572,256,541,363</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Quý I '2013	Quý I '2012
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	67,339,624,396	77,586,943,478
Chi phí giá vốn chuyển nhượng BĐS		132,233,545,777
Dự phòng giảm giá BĐS		(1,607,513,534)
Cộng	<b>67,339,624,396</b>	<b>208,212,975,721</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý I '2013	Quý I '2012
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	74,824,723,706	40,753,357,468
Lãi chênh lệch tỷ giá	522,884,105	27,450,511
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	127,275,619,562	
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	577,300,000,000	
Thu nhập tài chính khác	5,449,869,672	3,230,928,000
Cộng	<b>785,373,097,045</b>	<b>44,011,735,979</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Quý I '2013	Quý I '2012
Chi phí lãi vay	253,712,712,712	198,482,817,889
Lỗ chênh lệch tỷ giá	40,479,627,329	142,504,717
Dự phòng giảm giá chứng khoán		
Chi phí phát hành trái phiếu và khoản vay CD	38,363,294,949	23,756,882,835
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư		
Chi phí tài chính khác	946,631,079	1,130,219,515
Cộng	<b>333,502,266,069</b>	<b>223,512,424,956</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Quý I '2013	Quý I '2012
Chi phí cho nhân viên	8,707,141,089	8,353,981,028
Chi quảng cáo, sự kiện và các dịch vụ mua ngoài	5,787,243,767	6,792,762,495
Chi phí khác bằng tiền	1,002,186,220	3,701,388,565
Cộng	<b>15,496,571,076</b>	<b>18,848,132,088</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý I '2013	Quý I '2012
Chi phí cho nhân viên	33,867,107,057	23,749,495,376
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	551,068,204	923,541,353
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,208,989,262	2,283,410,457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15,897,947,361	8,073,322,582
Chi phí tài trợ, ủng hộ, hỗ trợ	16,173,893,789	2,466,500,000
Chi phí khác bằng tiền	8,931,037,333	4,275,366,658
Cộng	<b>78,630,043,006</b>	<b>41,771,636,426</b>

**7 . Thu nhập khác**

	Quý I '2013	Quý I '2012
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	638,755,930	
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	3,002,970,535	3,557,642,878
Thu nhập khác	766,617,213	63,307,651
<b>Cộng</b>	<b>4,408,343,678</b>	<b>3,620,950,529</b>

**8 . Chi phí khác**

	Quý I '2013	Quý I '2012
Thanh lý tài sản cố định	645,782,447	4,711,939
Tiền phạt vi phạm hợp đồng và phạt hành chính	30,950,099	919,311,179
Chi phí khác	63,987,264	(2,698)
<b>Cộng</b>	<b>740,719,810</b>	<b>924,020,420</b>

**9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Quý I '2013	Quý I '2012
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	94,215,115,476	283,447,618,691
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		293,008,262
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
<b>Cộng</b>	<b>94,215,115,476</b>	<b>283,740,626,953</b>

	Quý I '2013	Quý I '2012
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	401,573,515,944	842,879,411,307
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	401,573,515,944	842,879,411,307

**VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 đã được Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Người lập

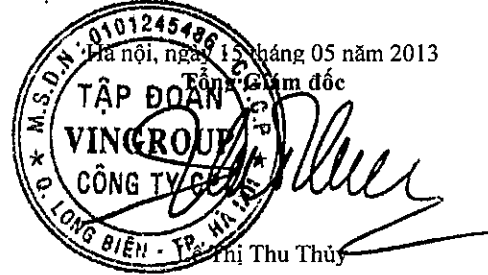


Bùi Thị Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý I '2013	Quý I'2012	Chênh lệch	%	Năm 2013
01	Tổng doanh thu	201,716,415,055	1,572,256,541,363	(1,370,540,126,309)	-87.17%	201,716,415,055
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần	201,716,415,055	1,572,256,541,363	(1,370,540,126,309)	-87.17%	201,716,415,055
11	Giá vốn hàng bán	67,339,624,396	208,212,975,721	(140,873,351,325)	-67.66%	67,339,624,396
20	Lợi nhuận gộp	134,376,790,659	1,364,043,565,642	(1,229,666,774,983)	-90.15%	134,376,790,659
21	Doanh thu tài chính	785,373,097,045	44,011,735,979	741,361,361,066	1684.46%	785,373,097,045
22	Chi phí tài chính	333,502,266,069	223,512,424,956	109,989,841,113	49.21%	333,502,266,069
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	253,712,712,712	198,482,817,889	55,229,894,823	27.83%	253,712,712,712
24	Chi phí bán hàng	15,496,571,076	18,848,132,088	(3,351,561,012)	-17.78%	15,496,571,076
25	Chi phí QLDN	78,630,043,006	41,771,636,426	36,858,406,580	88.24%	78,630,043,006
30	Lợi nhuận thuần	492,121,007,552	1,123,923,108,151	(631,802,100,599)	-56.21%	492,121,007,552
31	Thu nhập khác	4,408,343,678	3,620,950,529	787,393,149	21.75%	4,408,343,678
32	Chi phí khác	740,719,810	924,020,420	(183,300,610)	-19.84%	740,719,810
40	Lợi nhuận khác	3,667,623,868	2,696,930,109	970,693,759	35.99%	3,667,623,868
	Lợi nhuận trong các cty LJ					
50	Lợi nhuận trước thuế	495,788,631,420	1,126,620,038,260	(630,831,406,840)	-55.99%	495,788,631,420
	Chi phí thuế TNDN	94,215,115,476	283,740,626,953	(189,525,511,477)	-66.80%	94,215,115,476
51	CP thuế TNDN hiện hành	94,215,115,476	283,447,618,691	(189,232,503,215)	-66.76%	94,215,115,476
52	CP thuế TNDN hoãn lại	-	293,008,262	(293,008,262)	-100.00%	-
60	Lợi nhuận sau thuế	401,573,515,944	842,879,411,307	(441,305,895,363)	-52.36%	401,573,515,944
61	LN sau thuế của CĐ th.số	-	-	-	-	-
62	LN sau thuế CĐ cty mẹ	401,573,515,944	842,879,411,307	(441,305,895,363)	-52.36%	401,573,515,944

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

- Doanh thu quý 1.2013 giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu từ doanh thu chuyển nhượng BĐS: Công ty đã chuyển nhượng phần văn phòng tháp B - Vincom Center Bà Triệu cho Techcombank trong Q1.2012.
- Giá vốn giảm tương ứng với phần giảm doanh thu.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng chủ yếu do thu nhập cổ tức từ một công ty con và thu nhập từ chuyển nhượng 10% cổ phần trong công ty con khác.
- Chi phí tài chính tăng chủ yếu từ tăng gốc vay ngắn và dài hạn so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí bán hàng giảm trong quý do giảm các hoạt động khuyến mại, hoa hồng tại Trung tâm thương mại so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí quản lý tăng do tăng đội ngũ nhân sự quản lý TTTM Vincom Center A và gia tăng chi phí cho hoạt động từ thiện trong Quý I 2013.
- Thu nhập khác trong kỳ tăng chủ yếu từ hoạt động thanh lý tài sản.
- Chi phí khác trong kỳ giảm chủ yếu từ phạt thanh lý hợp đồng khách thuê.

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

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	86.12%	93.25%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	13.88%	6.75%
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	35.57%	32.23%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	32.16%	29.60%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	31.04%	29.43%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	64.4%	67.8%
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.94	0.80
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0.95	0.82
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	1.06%	2.75%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	199.08%	53.61%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	1.65%	3.61%

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

