

# **Báo cáo tài chính hợp nhất**

**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 hợp nhất                                                                             | 4 - 7        |
| Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất                                                                       | 8            |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ Hợp nhất                                                                       | 9            |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính                                                                         | 10 - 37      |
| <u>Phụ lục:</u>                                                                                           | 38 - 39      |
| Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước<br>(Theo Thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012) |              |

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

### **Thông tin liên lạc**

Địa chỉ: 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***

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

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

#### ***Ban kiểm soát***

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

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

#### ***Ban Giám đốc***

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

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

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013.

### **Xác nhận của Ban Giám đốc**

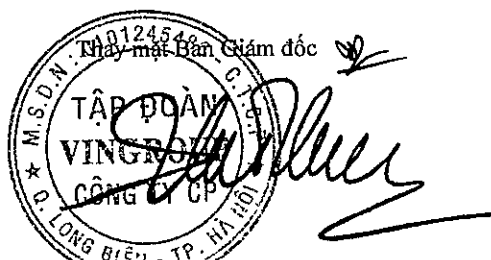
Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ báo cáo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013.

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 3 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ báo cáo kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



**Lê Thị Thu Thủy - Tổng Giám đốc**  
Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2013

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN                                           | Mã số      | Ghi chú     | 31/3/2013                 | 01/01/2013                |
|---------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                        | <b>100</b> |             | <b>31,359,745,592,337</b> | <b>28,796,286,198,535</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>      | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>4,175,172,391,881</b>  | <b>1,616,855,174,935</b>  |
| Tiền                                              | 111        |             | 326,979,849,492           | 199,602,965,155           |
| Các khoản tương đương tiền                        | 112        |             | 3,848,192,542,389         | 1,417,252,209,780         |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>    | <b>120</b> | <b>V.2</b>  | <b>1,616,386,811,709</b>  | <b>3,864,844,010,638</b>  |
| Đầu tư ngắn hạn                                   | 121        |             | 1,632,053,297,534         | 3,884,414,354,916         |
| 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>3,634,656,217,361</b>  | <b>3,809,236,408,686</b>  |
| Phải thu khách hàng                               | 131        | V.3         | 1,191,069,544,166         | 1,226,873,098,007         |
| Trả trước cho người bán                           | 132        |             | 1,956,607,795,820         | 2,106,084,921,176         |
| Các khoản phải thu khác                           | 135        | V.4         | 501,264,105,789           | 488,614,532,023           |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)           | 139        |             | (14,285,228,414)          | (12,336,142,520)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                           | <b>140</b> | <b>V.5</b>  | <b>19,870,376,075,499</b> | <b>17,784,890,526,442</b> |
| Hàng tồn kho                                      | 141        |             | 19,879,314,609,846        | 17,794,010,357,437        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                | 149        |             | (8,938,534,347)           | (9,119,830,995)           |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                   | <b>150</b> |             | <b>2,063,154,095,887</b>  | <b>1,720,460,077,834</b>  |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 151        | V.6         | 111,761,688,616           | 39,627,501,766            |
| Thuế GTGT được khấu trừ                           | 152        |             | 406,988,966,871           | 234,961,212,193           |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước               | 154        |             | 9,247,528,213             | 5,241,073,421             |
| Tài sản ngắn hạn khác                             | 158        | V.7         | 1,535,155,912,187         | 1,440,630,290,454         |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                         | <b>200</b> |             | <b>27,489,280,366,662</b> | <b>27,028,589,606,141</b> |
| <b>I. Tài sản cố định</b>                         | <b>220</b> |             | <b>11,413,043,388,497</b> | <b>10,748,359,371,487</b> |
| Tài sản cố định hữu hình                          | 221        | V.8         | 4,463,487,158,424         | 4,550,753,937,051         |
| - Nguyên giá                                      | 222        |             | 5,310,412,823,695         | 5,321,617,094,523         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223        |             | (846,925,665,271)         | (770,863,157,472)         |
| Tài sản cố định vô hình                           | 227        | V.9         | 589,792,864,871           | 579,850,048,763           |
| - Nguyên giá                                      | 228        |             | 653,534,298,823           | 638,289,648,823           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                          | 229        |             | (63,741,433,952)          | (58,439,600,060)          |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                   | 230        | V.10        | 6,359,763,365,202         | 5,617,755,385,673         |
| <b>II. Bất động sản đầu tư</b>                    | <b>240</b> | <b>V.11</b> | <b>6,595,132,082,243</b>  | <b>6,643,474,111,936</b>  |
| - Nguyên giá                                      | 241        |             | 6,963,681,129,476         | 6,959,670,305,956         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                      | 242        |             | (368,549,047,233)         | (316,196,194,020)         |
| <b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> |             | <b>3,163,614,014,112</b>  | <b>3,163,564,921,117</b>  |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh           | 252        | V.12        | 1,628,063,226,885         | 1,612,499,800,170         |
| Đầu tư dài hạn khác                               | 258        | V.13        | 1,535,550,787,227         | 1,551,065,120,947         |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán dài hạn (*)         | 259        |             | -                         | -                         |

|                                 |            |             |                           |                           |
|---------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b> | <b>260</b> |             | <b>1,141,084,787,632</b>  | <b>1,150,141,062,636</b>  |
| Chi phí trả trước dài hạn       | 261        | V.14        | 1,096,715,254,403         | 1,104,994,130,073         |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại  | 262        |             | 44,328,106,851            | 45,141,892,563            |
| Tài sản dài hạn khác            | 268        |             | 41,426,378                | 5,040,000                 |
| <b>V. Lợi thế thương mại</b>    | <b>269</b> | <b>V.15</b> | <b>5,176,406,094,178</b>  | <b>5,323,050,138,965</b>  |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>        | <b>270</b> |             | <b>58,849,025,958,999</b> | <b>55,824,875,804,676</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

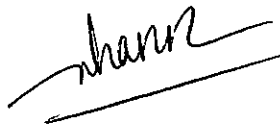
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013

| NGUỒN VỐN                                                         | Mã số      | Ghi chú | 31/3/2013                 | 01/01/2013                |
|-------------------------------------------------------------------|------------|---------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                             | <b>300</b> |         | <b>47,301,714,087,216</b> | <b>44,951,244,544,495</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                             | <b>310</b> |         | <b>29,600,327,459,084</b> | <b>25,644,122,141,113</b> |
| Vay và nợ ngắn hạn                                                | 311        | V.16    | 6,118,400,933,620         | 3,066,159,014,913         |
| Phải trả người bán                                                | 312        |         | 1,493,208,143,494         | 1,704,259,748,134         |
| Người mua trả tiền trước                                          | 313        | V.17    | 18,691,813,183,076        | 17,800,274,073,366        |
| Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại các dự án | 313.1      |         | 18,593,121,061,378        | 17,688,105,060,951        |
| Thanh toán theo các hợp đồng khác                                 | 313.2      |         | 98,692,121,698            | 112,169,012,415           |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                               | 314        | V.18    | 227,288,770,269           | 306,493,773,895           |
| Phải trả người lao động                                           | 315        |         | 37,928,553,733            | 30,759,366,050            |
| Chi phí phải trả                                                  | 316        | V.19    | 1,748,078,719,302         | 1,695,346,182,076         |
| Chi phí lãi vay trích trước                                       | 316.1      |         | 1,181,166,669,342         | 856,659,033,476           |
| Chi phí xây dựng trích trước                                      | 316.2      |         | 497,640,974,481           | 766,430,547,605           |
| Phải trả khác                                                     | 316.3      |         | 69,271,075,479            | 72,256,600,995            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                 | 319        | V.20    | 1,283,609,155,590         | 1,040,829,982,679         |
| Tiền ứng vốn từ khách hàng                                        | 319.1      |         | 782,534,962,916           | 762,562,552,450           |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                  | 319.2      |         | 501,074,192,674           | 278,267,430,229           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                             | <b>330</b> |         | <b>17,701,386,628,132</b> | <b>19,307,122,403,382</b> |
| Phải trả dài hạn khác                                             | 333        | V.21    | 466,585,627,163           | 441,757,284,418           |
| Vay và nợ dài hạn                                                 | 334        | V.22    | 17,132,806,179,885        | 18,762,506,644,958        |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                                   | 335        |         | 101,994,821,084           | 102,858,474,006           |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                          | <b>400</b> |         | <b>10,845,724,826,082</b> | <b>10,556,569,188,706</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                          | <b>410</b> | V.23    | <b>10,845,724,826,082</b> | <b>10,556,569,188,706</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        |         | 1,699,546,604,624         | 3,974,286,534,624         |
| Cổ phiếu quỹ                                                      | 414        |         | (1,397,646,730,489)       | (1,397,646,730,489)       |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                        | 416        |         | -                         | -                         |
| Quỹ dự phòng tài chính                                            | 418        |         | 12,845,114,930            | 12,845,114,930            |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                                 | 420        |         | 1,249,529,357,017         | 962,463,719,641           |
| <b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>                            | <b>490</b> |         | <b>701,587,045,701</b>    | <b>317,062,071,475</b>    |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                        | <b>440</b> |         | <b>58,849,025,958,999</b> | <b>55,824,875,804,676</b> |

**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013

| CHỈ TIÊU                          | Mã số | Ghi chú | 31/3/2013 | 01/01/2013 |
|-----------------------------------|-------|---------|-----------|------------|
| Tài sản thuê ngoài                | 001   |         | -         | -          |
| Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ      | 002   |         | -         | -          |
| Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi | 003   |         | -         | -          |
| Nợ khó đòi đã xử lý               | 004   |         | -         | -          |
| Ngoại tệ các loại (USD)           | 007   |         | 1,419,858 | 1,424,392  |
| Ngoại tệ các loại (EUR)           | 007   |         | 4,853     | 3,600      |
| Ngoại tệ các loại (AUD)           | 007   |         | 930       | 470        |
| Ngoại tệ các loại (JPY)           | 007   |         | 159,000   | 159,000    |
| Ngoại tệ các loại (HKD)           | 007   |         | 2,500     |            |
| Ngoại tệ các loại (SGD)           | 007   |         | 398       |            |

Người lập

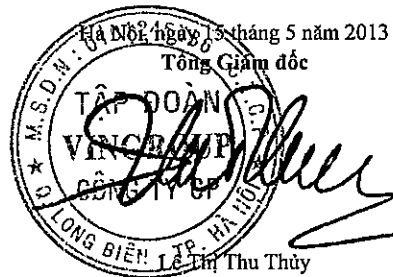


Ngô Nguyệt Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền





## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

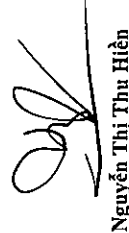
Năm 2013

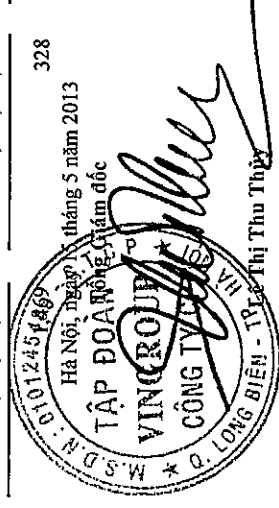
| CHỈ TIÊU                                      | Mã số | Ghi chú | Năm 2013         | Năm 2012          | Quý I '2013      | Quý I '2012       |
|-----------------------------------------------|-------|---------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Đơn vị tính: VND                              |       |         |                  |                   |                  |                   |
| Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ         | 01    | VI.1    | 984,191,397,336  | 1,882,776,152,019 | 984,191,397,336  | 1,882,776,152,019 |
| Các khoản giảm trừ                            | 02    | VI.1    | 468,545,900      | 68,736,100        | 468,545,900      | 68,736,100        |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 10    | VI.1    | 983,722,851,436  | 1,882,707,415,919 | 983,722,851,436  | 1,882,707,415,919 |
| Giá vốn hàng bán                              | 11    | VI.2    | 458,972,218,019  | 433,703,233,922   | 458,972,218,019  | 433,703,233,922   |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |         | 524,750,633,416  | 1,449,004,181,997 | 524,750,633,416  | 1,449,004,181,997 |
| Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21    | VI.3    | 721,677,650,804  | 170,813,441,153   | 721,677,650,804  | 170,813,441,153   |
| Chi phí tài chính                             | 22    | VI.4    | 516,920,344,994  | 341,685,290,280   | 516,920,344,994  | 341,685,290,280   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                   | 23    |         | 425,621,975,262  | 310,783,799,791   | 425,621,975,262  | 310,783,799,791   |
| Chi phí bán hàng                              | 24    | VI.5    | 46,001,611,853   | 44,982,393,231    | 46,001,611,853   | 44,982,393,231    |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 25    | VI.5    | 286,440,107,584  | 200,129,297,935   | 286,440,107,584  | 200,129,297,935   |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       | 30    |         | 397,066,219,790  | 1,033,020,641,704 | 397,066,219,790  | 1,033,020,641,704 |
| Thu nhập khác                                 | 31    | VI.6    | 22,853,169,903   | 9,673,057,767     | 22,853,169,903   | 9,673,057,767     |
| Chi phí khác                                  | 32    | VI.7    | 2,329,992,874    | 45,516,588,860    | 2,329,992,874    | 45,516,588,860    |
| Lợi nhuận khác                                | 40    |         | 20,523,177,029   | (35,843,531,093)  | 20,523,177,029   | (35,843,531,093)  |
| Lợi nhuận trong các cty liên kết              | 45    |         | 15,563,426,715   | (3,970,290,299)   | 15,563,426,715   | (3,970,290,299)   |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế             | 50    |         | 433,152,823,534  | 993,206,820,312   | 433,152,823,534  | 993,206,820,312   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                   | 51    | VI.8    | 169,075,328,361  | 321,064,919,747   | 169,075,328,361  | 321,064,919,747   |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                    | 52    | VI.8    | (583,738,735)    | (3,677,058,750)   | (583,738,735)    | (3,677,058,750)   |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                       | 60    |         | 264,661,233,908  | 675,818,959,315   | 264,661,233,908  | 675,818,959,315   |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số       | 61    |         | (22,404,403,468) | (36,579,743,234)  | (22,404,403,468) | (36,579,743,234)  |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ        | 62    |         | 287,065,637,376  | 712,398,702,549   | 287,065,637,376  | 712,398,702,549   |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                      | 70    | VI.9    | 328              | 328               | 328              | 1,469             |

Người lập

Kế toán trưởng

  
Ngô Nguyệt Hằng

  
Nguyễn Thị Thu Hiền



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

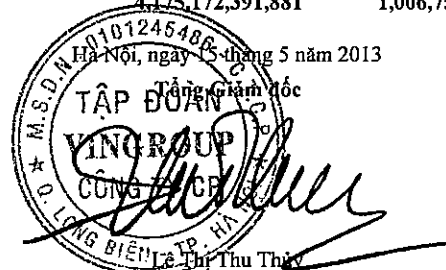
| Chi tiêu                                                           | Ghi chú | Năm 2013                   | Năm 2012                   |
|--------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------|----------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                  |         | <b>(1,625,953,649,347)</b> | <b>2,857,126,952,995</b>   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                            |         | 433,152,823,534            | 993,206,820,312            |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                        |         |                            |                            |
| Khấu hao tài sản cố định (Bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)      |         | 282,562,455,694            | 192,529,620,319            |
| Các khoản dự phòng                                                 |         | (2,136,069,208)            | (3,496,191,495)            |
| (Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định                                  |         | (922,016,610)              |                            |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                 |         | 39,817,024,647             | 97,071,126                 |
| (Lãi)/lỗ từ thanh lý khoản đầu tư                                  |         | (572,990,398,308)          | -                          |
| Phân lỗ/(lãi) từ công ty liên kết                                  |         | (15,563,426,715)           | 3,970,290,299              |
| Chi phí lãi vay                                                    |         | 425,621,975,262            | 310,783,799,791            |
| Thu nhập lãi vay và cổ tức                                         |         | (139,182,424,207)          | (168,241,565,758)          |
| 3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD       |         | 450,359,944,088            | 1,328,849,844,594          |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                     |         | (13,805,767,476)           | (142,423,944,641)          |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                           |         | (1,837,265,179,822)        | (899,570,117,995)          |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả                                     |         | 414,684,151,665            | 3,324,861,697,583          |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                      |         | 49,838,248,542             | (177,691,864,426)          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                  |         | (238,938,939,318)          | (108,062,044,744)          |
| Tiền lãi vay đã trả                                                |         | (450,789,720,648)          | (474,086,617,376)          |
| Tiền thu/(chi) khác cho hoạt động kinh doanh                       |         | (36,386,379)               | 5,250,000,000              |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                     |         | <b>2,884,846,444,181</b>   | <b>(2,082,258,623,443)</b> |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác     |         | (645,535,576,895)          | (578,598,851,448)          |
| Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác        |         | 1,600,000,000              | 1,175,900,000,000          |
| Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con            |         | 1,218,000,000,000          | -                          |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác  |         | 1,226,755,258              |                            |
| Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan và các bên khác |         | 305,565,783,827            | 697,795,253,910            |
| Tiền chi để mua thêm cổ phần của công ty con                       |         | -                          | (3,661,484,000,000)        |
| Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác                          |         | -                          | (67,044,601,499)           |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                |         | 52,545,069,891             | 328,945,712,342            |
| Tiền chi gửi ngắn hạn                                              |         | (811,280,000,000)          | -                          |
| Rút tiền gửi ngắn hạn                                              |         | 2,762,724,412,100          | -                          |
| Tiền tăng từ sáp nhập                                              |         | -                          | 22,227,863,252             |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                 |         | <b>1,299,424,422,112</b>   | <b>(999,845,719,517)</b>   |
| Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay                         |         | 2,025,274,684,654          | 1,105,587,191,731          |
| Tiền thu về do bán cổ phiếu quỹ                                    |         | -                          | 200,000,000,000            |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                            |         | (725,850,262,542)          | (2,305,732,911,248)        |
| Nhận góp vốn của các cổ đông thiểu số                              |         | -                          | 300,000,000                |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                              |         | <b>2,558,317,216,946</b>   | <b>(224,977,389,965)</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                             |         | <b>1,616,855,174,935</b>   | <b>1,231,728,589,840</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ            |         |                            |                            |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                            |         | <b>4,175,172,391,881</b>   | <b>1,006,751,199,875</b>   |

Người lập

Kế toán trưởng

Ngô Nguyệt Hằng

Nguyễn Thị Thu Hiền



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I của năm 2013

### I . THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

#### 1 . Thông tin doanh nghiệp

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (trước đây là Công ty Cổ phần Vincom) (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Vào ngày 12 tháng 4 năm 2012, Công ty đã đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 39. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 44 được cấp ngày 19 tháng 03 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-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 7 đường Tầng Lầu 1, 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 tại số 191 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 3 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 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 Tầng Lầu 1, Vincom Village, P. Việt Hưng, Q.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, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội        | ► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản<br>► 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 Tiễn, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội       | ► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                 |
| 8   | Công ty TNHH một thành viên Vinpearl                            | 100,00               | 100,00            | Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa                    | ► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn                  |

|    |                                                            |        |        |                                                                                   |                                                              |
|----|------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 9  | Công ty TNHH BDS 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 | Khố 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, Đồng 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. |

(\*) Các công ty con này đang trong quá trình giải thể theo quyết định của Hội đồng quản trị ngày 25 tháng 4 năm 2013

## II . CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 1 . Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, 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 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 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 3 . Niên độ kế toán

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

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

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

### 5 . Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

### III . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

#### 2 . Tiền và tương đương tiền

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

#### 3 . Các khoản phải thu

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

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

#### 4 . Hàng tồn kho

##### *Bất động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

**5 . Tài sản cố định hữu hình**

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

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

**6 . Tài sản cố định vô hình**

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

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

**7 . Khấu hao và khấu trừ**

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

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

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

**8 . Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Quyền sử dụng đất 46 - 48 năm  
Nhà cửa, vật kiến trúc 30 - 47 năm  
Máy móc thiết bị 9 - 10 năm  
Tài sản khác 8 - 15 năm

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

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



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

**9 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

**10 . Chi phí trả trước**

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

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

**11 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

*Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **16 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“CMKTVN số 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước.

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

**17 . Cổ phiếu quỹ**

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

**18 . Phân chia lợi nhuận**

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

**19 . Khách hàng ứng trước**

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

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

**20 . Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Doanh thu thẻ gôn*

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

**21 . Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

► đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

## **22. Công cụ tài chính**

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

### Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, nợ và vay.

#### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

#### Bù trừ các công cụ tài chính

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

### **23 . Trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi**

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

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

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

## V. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

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

► Dịch vụ và các hoạt động khác

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

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

| Cho kỳ<br>BC kết<br>thúc ngày<br>31/3/ 2013         | Hoạt động kinh<br>doanh bất động sản | Hoạt động khách sạn,<br>nghỉ dưỡng và các dịch<br>vụ liên quan khác | Hoạt động khám chữa<br>bệnh và chăm sóc sức<br>khỏe | Các hoạt động khác     | Điều chỉnh và loại trừ              | Tổng cộng                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
|                                                     | VND                                  | VND                                                                 | VND                                                 | VND                    | VND                                 | VND                       |
| <b>Doanh thu</b>                                    |                                      |                                                                     |                                                     |                        |                                     |                           |
| Doanh thu<br>cho bên<br>thứ ba                      | 572,536,461,551                      | 365,682,091,466                                                     | 40,818,066,102                                      | 4,686,232,317          |                                     | 983,722,851,436           |
| Doanh thu<br>nội bộ                                 | 57,946,211,420                       | 684,789,766                                                         | 31,200,000                                          |                        | (58,662,201,186)                    |                           |
| <b>Tổng<br/>doanh thu</b>                           | <b>630,482,672,971</b>               | <b>366,366,881,232</b>                                              | <b>40,849,266,102</b>                               | <b>4,686,232,317</b>   | <b>(58,662,201,186) &lt;1&gt;</b>   | <b>983,722,851,436</b>    |
| <b>Kết quả<br/>HĐKD</b>                             |                                      |                                                                     |                                                     |                        |                                     |                           |
| Khấu hao<br>và khấu<br>trừ                          | 49,781,401,386                       | 49,324,126,998                                                      | 30,647,763,971                                      | 457,349,419            |                                     | 130,210,641,774           |
| Phần lãi<br>của c.ty<br>liên kết                    | 14,600,510,537                       | 656,642,444                                                         |                                                     |                        | 306,273,734                         | 15,563,426,715            |
| <b>Thu nhập<br/>trước<br/>thuế theo<br/>bộ phận</b> | <b>145,026,800,514</b>               | <b>134,016,830,049</b>                                              | <b>(51,502,617,640)</b>                             | <b>548,231,067</b>     | <b>205,063,579,544 &lt;2&gt;</b>    | <b>433,152,823,534</b>    |
| <b>Tài sản</b>                                      |                                      |                                                                     |                                                     |                        |                                     |                           |
| Đầu tư<br>vào c.ty<br>liên kết                      | 1,563,631,383,969                    | 51,178,997,565                                                      |                                                     |                        | 13,252,845,351                      | 1,628,063,226,885         |
| CP hình<br>thành<br>TSCĐ                            | 741,150,599,091                      | 6,455,563,420                                                       | 2,453,019,709                                       |                        |                                     | 750,059,182,220           |
| <b>Tổng tài<br/>sản</b>                             | <b>42,420,523,433,168</b>            | <b>5,946,045,100,892</b>                                            | <b>1,682,568,169,025</b>                            | <b>142,189,613,005</b> | <b>8,657,699,642,907 &lt;3&gt;</b>  | <b>58,849,025,958,999</b> |
| <b>Tổng nợ<br/>phải trả</b>                         | <b>22,023,015,071,395</b>            | <b>187,138,438,694</b>                                              | <b>18,987,132,354</b>                               | <b>6,725,958,838</b>   | <b>25,065,847,485,935 &lt;4&gt;</b> | <b>47,301,714,087,216</b> |

<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 (721.677.650.804 đồng Việt Nam) và chi phí tài chính (516.920.344.994 đồng Việt Nam), và phần được hưởng từ thu nhập của các công ty liên kết không thuộc các bộ phận kinh doanh của Tập đoàn (306.273.734 đồng Việt Nam).

<3> Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (5.176.406.094.178 đồng Việt Nam), tài sản thuế hoãn lại (44.328.106.851 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn (1.616.386.811.709 đồng Việt Nam), các khoản phải thu khác (389.502.237.199 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư dài hạn (1.417.823.547.619 đồng Việt Nam) và các khoản đầu tư vào công ty liên kết (13.252.845.351 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 (17.132.806.179.885 đồng Việt Nam), thuế phải trả nhà nước (227.288.770.269 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (6.118.400.933.620 đồng Việt Nam), các khoản phải trả khác (304.190.111.735 đồng Việt Nam), các khoản trích trước lãi vay (1.181.166.669.342 đồng Việt Nam) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (101.994.821.084 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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

### **1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                            | 31/03/2013               | 01/01/2013               |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền mặt                   | 7,586,805,190            | 4,295,667,308            |
| Tiền gửi ngân hàng         | 319,393,044,302          | 195,307,297,847          |
| Các khoản tương đương tiền | 3,848,192,542,389        | 1,417,252,209,780        |
| <b>Cộng</b>                | <b>4,175,172,391,881</b> | <b>1,616,855,174,935</b> |

### **2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

|                                                                       | 31/03/2013               | 01/01/2013               |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 24)               | 11,449,692,232           | 10,937,569,375           |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn |                          | 300,000,000,000          |
| Các khoản cho vay khác                                                | 235,778,225,349          | 234,499,225,349          |
| Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 13)       | 166,976,267,953          | 170,086,023,192          |
| Các khoản tiền gửi ngắn hạn                                           | 1,185,480,000,000        | 3,136,522,425,000        |
| Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu                                          | 32,369,112,000           | 32,369,112,000           |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn                           | (15,666,485,825)         | (19,570,344,278)         |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b>1,616,386,811,709</b> | <b>3,864,844,010,638</b> |

### **3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|                                                                               | 31/03/2013               | 01/01/2013               |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản                                        | 942,207,904,216          | 1,058,654,410,189        |
| Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan khác | 175,979,421,464          | 106,803,408,049          |
| Phải thu từ dịch vụ khách sạn và chăm sóc sắc đẹp                             | 38,232,778,052           | 25,752,653,113           |
| Phải thu từ dịch vụ khám bệnh và chăm sóc sức khỏe                            | 34,649,440,433           | 35,662,626,656           |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>1,191,069,544,166</b> | <b>1,226,873,098,007</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                              |                          |                          |
| - Phải thu khách hàng                                                         | 1,123,544,540,795        | 1,167,506,819,443        |
| - Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24)                              | 67,525,003,371           | 59,366,278,564           |

### **4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                                  | 31/03/2013             | 01/01/2013             |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi phải thu                                     | 184,302,237,199        | 102,568,670,036        |
| Phải thu từ chuyển nhượng dự án                  |                        | 18,632,219,545         |
| Phải thu từ Công ty Điện tử Hà Nội               | 205,200,000,000        | 205,200,000,000        |
| Các khoản phải thu khác                          | 111,761,868,590        | 162,213,642,442        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>501,264,105,789</b> | <b>488,614,532,023</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                 |                        |                        |
| - Phải thu khác                                  | 283,842,228,508        | 260,891,664,067        |
| - Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24) | 217,421,877,281        | 227,722,867,956        |

**5 . HÀNG TỒN KHO**

|                                                   | 31/03/2013                | 01/01/2013                |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bất động sản để bán đã hoàn thành (i)             | 80,880,303,210            | 80,784,074,276            |
| Bất động sản để bán đang xây dựng (ii)            | 19,674,059,177,446        | 17,638,940,436,641        |
| Các nguyên vật liệu xây dựng khác                 | 104,880,548,864           | 55,341,303,762            |
| Hàng hoá tồn kho của khách sạn và dịch vụ làm đẹp | 2,045,364,480             | 2,942,118,360             |
| Hàng hóa tồn kho của bệnh viện                    | 12,389,971,347            | 12,182,647,361            |
| Công cụ dụng cụ                                   | 5,052,908,674             | 3,517,484,300             |
| Hàng mua đang đi đường                            | 6,335,824                 | 302,292,737               |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (iii)              | (8,938,534,347)           | (9,119,830,995)           |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>19,870,376,075,499</b> | <b>17,784,890,526,442</b> |

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

(ii) Bất động sản để bán đang xây dựng bao gồm chi phí cho các căn hộ và biệt thự tại dự án Royal City, Times City, Vincom Village, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury, dự án biệt thự sân golf và dự án biệt thự quảng trường tại thành phố Nha Trang, Việt Nam. Các dự án này đang trong quá trình xây dựng tại ngày 31 tháng 3 năm 2013.

(iii) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được của căn hộ mua để bán tại thành phố Hồ Chí Minh và giá gốc tại ngày 31 tháng 3 năm 2013.

**6 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẪN HẠN**

|                                               | 31/03/2013             | 01/01/2013            |
|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí phát hành các khoản vay và trái phiếu | 72,417,619,314         |                       |
| Chi phí đồ dùng, dụng cụ                      | 13,402,011,147         | 10,547,134,431        |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác               | 25,942,058,155         | 29,080,367,335        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>111,761,688,616</b> | <b>39,627,501,766</b> |

**7 . TÀI SẢN NGẪN HẠN KHÁC**

|                       | 31/03/2013               | 01/01/2013               |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tạm ứng cho nhân viên | 6,149,454,711            | 2,990,304,254            |
| Đặt cọc ngắn hạn      | 1,529,006,457,476        | 1,437,639,986,200        |
| <b>Cộng</b>           | <b>1,535,155,912,187</b> | <b>1,440,630,290,454</b> |

**8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| Khoản mục              | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị<br>quản lý & khác | Tổng cộng         |
|------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                          |                      |                                    |                            |                   |
| Số đầu kỳ              | 3,025,078,613,373        | 1,751,072,906,482    | 283,006,371,766                    | 262,459,202,902            | 5,321,617,094,523 |
| Mua mới,<br>XD mới     | 3,476,084,752            | 3,943,822,650        | 1,414,646,820                      | 1,599,273,634              | 10,433,827,856    |
| Phân loại lại          | 122,676,806,832          | (100,822,715,662)    | (24,507,774,407)                   | 2,653,683,237              | 0                 |
| Thanh lý               |                          | (1,924,962,850)      |                                    | (1,096,385,129)            | (3,021,347,979)   |
| Khác                   | (17,514,106,068)         | 85,446,524           | (1,210,119,775)                    | 22,028,615                 | (18,616,750,705)  |
| Số cuối kỳ             | 3,133,717,398,889        | 1,652,354,497,143    | 258,703,124,404                    | 265,637,803,259            | 5,310,412,823,695 |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                          |                      |                                    |                            |                   |
| Số đầu kỳ              | 256,355,535,135          | 366,175,401,001      | 66,265,588,841                     | 82,066,632,495             | 770,863,157,472   |
| Khấu hao trong kỳ      | 23,514,858,878           | 43,568,975,724       | 6,084,197,445                      | 9,605,700,837              | 82,773,732,886    |
| Điều chỉnh giảm KH     | (215,344,555)            | (5,499,393,126)      |                                    | (996,487,405)              | (6,711,225,086)   |
| Số cuối kỳ             | 279,655,049,458          | 404,244,983,599      | 72,349,786,286                     | 90,675,845,927             | 846,925,665,271   |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                          |                      |                                    |                            |                   |
| Số đầu kỳ              | 2,768,723,078,238        | 1,384,897,505,481    | 216,740,782,925                    | 180,392,570,407            | 4,550,753,937,051 |
| Số cuối kỳ             | 2,854,062,349,431        | 1,248,109,513,544    | 186,353,338,118                    | 174,961,957,332            | 4,463,487,158,424 |



**9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

| Khoản mục              | Quyền sử dụng đất<br>lâu dài & có thời hạn | Quyền thuê đất,<br>Quyền phát triển dự án | Phần mềm<br>quản lý | Khác          | Tổng cộng       |
|------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                                            |                                           |                     |               |                 |
| Số đầu kỳ              | 287,591,173,359                            | 321,438,875,055                           | 27,182,139,539      | 2,077,460,870 | 638,289,648,823 |
| Tăng trong kỳ          |                                            | 14,302,800,000                            | 941,850,000         |               | 15,244,650,000  |
| Giảm                   |                                            |                                           |                     |               | -               |
| Số cuối kỳ             | 287,591,173,359                            | 335,741,675,055                           | 28,123,989,539      | 2,077,460,870 | 653,534,298,823 |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                                            |                                           |                     |               |                 |
| Số đầu kỳ              | 12,748,224,635                             | 31,669,172,378                            | 12,467,448,760      | 1,554,754,287 | 58,439,600,060  |
| Khấu hao trong kỳ      | 1,324,870,899                              | 2,306,141,931                             | 1,644,303,141       | 26,517,921    | 5,301,833,892   |
| Giảm                   |                                            |                                           |                     |               | -               |
| Số cuối kỳ             | 14,073,095,534                             | 33,975,314,309                            | 14,111,751,901      | 1,581,272,208 | 63,741,433,952  |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                                            |                                           |                     |               |                 |
| Số đầu kỳ              | 274,842,948,724                            | 289,769,702,677                           | 14,714,690,779      | 522,706,583   | 579,850,048,763 |
| Số cuối kỳ             | 273,518,077,825                            | 301,766,360,746                           | 14,012,237,638      | 496,188,662   | 589,792,864,871 |

**10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

|                                                                   | 31/03/2013               | 01/01/2013               |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí cho dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh (i)     | 1,747,992,904,128        | 1,680,642,158,293        |
| Chi phí cho dự án Times City (ii)                                 | 1,278,279,343,169        | 1,020,277,035,705        |
| Chi phí cho dự án Royal City (iii)                                | 2,605,089,862,578        | 2,217,216,426,501        |
| Chi phí cho dự án Vincom Village (iv)                             | 380,468,626,483          | 363,367,725,009          |
| Chi phí cho dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An (v) | 70,058,525,553           | 70,468,057,656           |
| Chi phí cho dự án Future Property Invest (vi)                     | 79,505,700,000           | 79,505,700,000           |
| Chi phí cho dự án Vincom Hải Phòng                                | 13,540,127,507           | 13,540,127,507           |
| Chi phí cho dự án Hồ Tây                                          | 42,348,897,818           | 43,734,225,818           |
| Chi phí cho khu Spa - Vinpearl Nha Trang                          | 24,555,644,392           | 24,555,644,392           |
| Chi phí cho khu biểu diễn cá heo - Vinpearl Nha Trang             | 19,948,487,625           | 19,922,102,625           |
| Chi phí cho dự án Hòn Một                                         | 23,807,868,962           | 23,801,868,962           |
| Chi phí cho dự án Tây hồ View                                     | 35,473,645,170           | 32,621,812,236           |
| Chi phí cho các hạng mục khác                                     | 38,693,731,816           | 28,102,500,969           |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b>6,359,763,365,202</b> | <b>5,617,755,385,673</b> |

(i) Bao gồm các chi phí cho khu khách sạn tại dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 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 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.

(vi) 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.

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

## 11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| Khoản mục              | Giá trị quyền<br>sử dụng đất | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Tổng cộng         |
|------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                              |                           |                     |                   |
| Số đầu kỳ              | 2,280,628,449,345            | 4,123,488,024,640         | 555,553,831,971     | 6,959,670,305,956 |
| Tăng trong kỳ          | -                            | 10,506,216,946            | 26,222,256,780      | 36,728,473,727    |
| Phân loại lại          |                              |                           |                     | -                 |
| Giảm trong kỳ          | (4,561,659,200)              | (28,155,991,006)          |                     | (32,717,650,206)  |
| Số cuối kỳ             | 2,276,066,790,145            | 4,105,838,250,580         | 581,776,088,751     | 6,963,681,129,476 |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                              |                           |                     |                   |
| Số đầu kỳ              | 56,898,440,014               | 133,333,254,018           | 125,964,499,988     | 316,196,194,020   |
| Khấu hao trong kỳ      | 5,644,909,377                | 21,192,076,514            | 21,005,858,241      | 47,842,844,132    |
| Tăng trong kỳ          |                              | 212,356,438               | 4,297,652,643       | 4,510,009,081     |
| Phân loại lại          |                              | (2,224,252,177)           | 2,224,252,177       | 0                 |
| Số cuối kỳ             | 62,543,349,391               | 152,513,434,793           | 153,492,263,050     | 368,549,047,233   |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                              |                           |                     |                   |
| Số đầu kỳ              | 2,223,730,009,331            | 3,990,154,770,622         | 429,589,331,983     | 6,643,474,111,936 |
| Số cuối kỳ             | 2,213,523,440,754            | 3,953,324,815,787         | 428,283,825,702     | 6,595,132,082,243 |

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 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 cầu 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.
- 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
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cầu 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
- 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
- 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.

## 12 . ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

|                                                            |       | 31/03/2013               | 01/01/2013               |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh | (i)   | 51,178,997,564           | 50,522,355,121           |
| Công ty Cổ phần Bê tông ngoại thương                       | (ii)  | 13,252,845,351           | 12,946,571,617           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long  | (iii) | 19,181,791,299           | 19,026,733,992           |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng Đại An                          | (iv)  | 904,926,872,869          | 900,225,008,808          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh                  | (v)   | 639,522,719,801          | 629,779,130,632          |
| <b>Cộng</b>                                                |       | <b>1,628,063,226,885</b> | <b>1,612,499,800,170</b> |

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

Công ty Du lịch Việt Nam, tiền thân là một công ty nhà nước được cổ phần hóa vào đầu năm 2007 theo Giấy phép kinh doanh mới số 4103006768 ngày 18 tháng 5 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 31.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ du lịch. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 234 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 là 46,31%.

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

Công ty Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 7 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013.

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

Công ty Thăng Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104782591 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản bao gồm cho thuê văn phòng, trung tâm mua bán và cung cấp dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty nắm giữ 35% quyền biểu quyết trong công ty này.

(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại An (Công ty "Đại An")

Công ty Đại An là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 số 0900230422 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 10 tháng 8 năm 2012, với mức vốn điều lệ là 1.500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, xã Đình Dù, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty nắm giữ 40% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

Công ty Thành phố Xanh là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 9 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty nắm giữ 49% vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

13 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

|                                                              | 31/03/2013                      | 01/01/2013                      |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <i>Các khoản cho vay dài hạn</i>                             |                                 |                                 |
| Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay (Thuyết minh số 24)           | 240,000,000,000                 | 240,000,000,000                 |
| Cho Công ty TNHH Thái Kiều vay                               | 88,767,521,080                  | 91,479,252,793                  |
| Cho Công ty Cổ phần Mai Sơn vay                              | 37,448,950,293                  | 44,222,747,382                  |
| Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu vay                        | 42,642,298,754                  | 44,087,634,911                  |
| Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu (Thuyết minh số 2)     | (166,976,267,953)               | (170,086,023,192)               |
|                                                              | <u>241,882,502,174</u>          | <u>249,703,611,894</u>          |
| <i>Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết</i>                     |                                 |                                 |
| Công ty Điện tử Đồng Đa                                      | 44,139,894,009                  | 44,139,894,009                  |
| Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên                      | 12,400,000,000                  | 12,400,000,000                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3                                   | 3,000,000,000                   | 3,000,000,000                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái               | 1,093,496,443,945               | 1,093,496,443,945               |
| Đầu tư vào Công ty Xavenco                                   | 2,854,938,405                   | 2,854,938,405                   |
| Đầu tư vào Công ty Bất động sản Viettronics                  | 3,016,278,843                   | 3,016,278,843                   |
| Đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Hà Nội       |                                 | 7,693,224,000                   |
| Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên           | 56,016,217,443                  | 56,016,217,443                  |
| Đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong | 3,000,000,000                   | 3,000,000,000                   |
| Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam                      | 67,044,601,500                  | 67,044,601,500                  |
|                                                              | <u>1,284,968,374,145</u>        | <u>1,292,661,598,145</u>        |
| <i>Đầu tư dài hạn khác</i>                                   |                                 |                                 |
| Đầu tư vào Dự án Hoàng Cầu                                   | 8,699,910,908                   | 8,699,910,908                   |
|                                                              | <u>8,699,910,908</u>            | <u>8,699,910,908</u>            |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b><u>1,535,550,787,227</u></b> | <b><u>1,551,065,120,947</u></b> |

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|                                    | 31/03/2013                      | 01/01/2013                      |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí phát hành trái phiếu       | 311,630,969,020                 | 329,641,230,566                 |
| Chi phí thuê đất trả trước         | 104,194,054,443                 | 104,788,946,910                 |
| Chi phí hoa hồng                   | 269,844,108,682                 | 268,562,315,268                 |
| Chi phí nhà mẫu                    | 24,047,639,389                  | 24,416,629,260                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp | 341,933,847,324                 | 322,341,443,796                 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác     | 45,064,635,544                  | 55,243,564,273                  |
| <b>Cộng</b>                        | <b><u>1,096,715,254,403</u></b> | <b><u>1,104,994,130,073</u></b> |

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

|                   | 31/03/2013                      | 01/01/2013                      |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Số đầu kỳ         | 5,323,050,138,965               | 2,264,822,097,870               |
| Tăng trong kỳ     |                                 | 3,503,757,903,396               |
| Giảm trong kỳ     | (146,644,044,787)               | (445,529,862,301)               |
| <b>Số cuối kỳ</b> | <b><u>5,176,406,094,178</u></b> | <b><u>5,323,050,138,965</u></b> |

**16 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

|                                                | 31/03/2013               | 01/01/2013               |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả                  | 3,989,361,195,578        | 3,001,258,979,981        |
| <i>Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 22.3)</i> | 3,500,000,000,000        | 2,500,000,000,000        |
| <i>Vay từ Ngân hàng (Thuyết minh 22.1)</i>     | 489,361,195,578          | 501,258,979,981          |
| Vay Credit Suisse                              | 2,092,500,000,000        |                          |
| Vay ngân hàng                                  |                          | 19,066,150,036           |
| Các khoản vay ngắn hạn khác                    | 36,539,738,042           | 45,833,884,896           |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>6,118,400,933,620</b> | <b>3,066,159,014,913</b> |

**17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|                                                                                                     | 31/03/2013                | 01/01/2013                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và hợp đồng hợp tác đầu tư tại các dự án</i> | 18,593,121,061,378        | 17,688,105,060,951        |
| Dự án Royal City                                                                                    | 7,676,078,201,240         | 7,450,835,314,542         |
| Dự án Times City                                                                                    | 5,708,821,261,332         | 5,585,065,332,425         |
| Dự án Vincom Village                                                                                | 5,207,305,498,806         | 4,651,288,313,984         |
| Các dự án khác                                                                                      | 916,100,000               | 916,100,000               |
| <i>Thanh toán theo các hợp đồng khác</i>                                                            | 98,692,121,698            | 112,169,012,415           |
| Tạm ứng từ hoạt động cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại                                     | 26,780,019,805            | 25,674,825,919            |
| Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh                                                | 7,628,318,048             | 6,077,752,513             |
| Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn                                           | 64,283,783,845            | 80,416,433,983            |
| <b>Cộng</b>                                                                                         | <b>18,691,813,183,076</b> | <b>17,800,274,073,366</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                                                    |                           |                           |
| Người mua trả tiền trước                                                                            | 18,658,887,184,279        | 17,765,979,061,653        |
| Các bên liên quan trả tiền trước (xem Thuyết minh số 24)                                            | 32,925,998,797            | 34,295,011,713            |

**18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC**

|                                  | 31/03/2013             | 01/01/2013             |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp       | 201,122,003,260        | 250,047,955,686        |
| Thuế Giá trị gia tăng            | 19,037,029,154         | 49,125,554,521         |
| Thuế Thu nhập cá nhân            | 5,403,512,944          | 6,468,467,080          |
| Các khoản phải nộp nhà nước khác | 1,726,224,911          | 851,796,608            |
| <b>Cộng</b>                      | <b>227,288,770,269</b> | <b>306,493,773,895</b> |

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                  | 31/03/2013               | 01/01/2013               |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi | 1,181,166,669,342        | 856,659,033,476          |
| Trích trước chi phí xây dựng     | 497,640,974,481          | 766,430,547,605          |
| Dự phòng trợ cấp mất việc làm    | 8,941,400,907            | 9,029,609,383            |
| Các khoản chi phí phải trả khác  | 60,329,674,572           | 63,226,991,612           |
| <b>Cộng</b>                      | <b>1,748,078,719,302</b> | <b>1,695,346,182,076</b> |

**20 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                                                 | 31/03/2013               | 01/01/2013               |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Tiền ứng vốn từ khách hàng</i>                                               | 782,534,962,916          | 762,562,552,450          |
| Dự án Royal City                                                                | 253,995,597,526          | 238,094,531,301          |
| Dự án Times City                                                                | 528,539,365,390          | 524,468,021,149          |
| <i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>                               | 501,074,192,674          | 278,267,430,229          |
| Phải trả cho hoạt động đầu tư (*)                                               | 303,979,000,000          | 68,279,000,000           |
| Cổ tức phải trả cho cổ đông                                                     | 211,111,736              | 211,111,736              |
| Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (thuyết minh số 21) | 42,648,948,808           | 41,958,145,848           |
| Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (thuyết minh số 21)     | 97,492,268,693           | 83,510,011,107           |
| Bảo hiểm xã hội phải nộp                                                        | 4,815,717,909            | 4,480,135,215            |
| Phải trả khác                                                                   | 51,927,145,528           | 79,829,026,323           |
| <b>Cộng</b>                                                                     | <b>1,283,609,155,590</b> | <b>1,040,829,982,679</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                                |                          |                          |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                                | 1,277,920,948,393        | 1,034,756,918,182        |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)      | 5,688,207,197            | 6,073,064,497            |

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

21 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

|                                                                                                         | 31/03/2013             | 01/01/2013             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu nhận trước                                                                                    | 74,930,715,146         | 92,692,408,566         |
| Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 20)                         | (42,648,948,808)       | (41,958,145,848)       |
| Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng                                                           | 32,281,766,338         | 50,734,262,718         |
| Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 20) | 531,639,202,520        | 474,093,543,654        |
|                                                                                                         | (97,492,268,693)       | (83,510,011,107)       |
| Phải trả dài hạn khác                                                                                   | 434,146,933,826        | 390,583,532,547        |
| Cộng                                                                                                    | 156,927,000            | 439,489,153            |
|                                                                                                         | <b>466,585,627,163</b> | <b>441,757,284,418</b> |

22 . CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

|                             | 31/03/2013                | 01/01/2013                |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vay dài hạn                 | 3,333,648,679,885         | 4,522,506,644,958         |
| Khoản vay có thể chuyển đổi | 523,750,000,000           | -                         |
| Trái phiếu doanh nghiệp     | 13,275,407,500,000        | 14,240,000,000,000        |
| Cộng                        | <b>17,132,806,179,885</b> | <b>18,762,506,644,958</b> |

1. Vay dài hạn:

| Bên cho vay                                                              | 31/03/2013        | Ngày đáo hạn | Lãi suất (%/năm)                                                                                                | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Đô la Mỹ                                                                 | Việt Nam Đồng     |              |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank")                            | 1,500,000,000,000 | 10/11/2018   | Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank | (*)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Trừ: Nợ dài hạn đến                                                      | (75,000,000,000)  |              |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung ("BIDV") | 841,023,772,837   | 17/01/2019   | Lãi suất tham khảo + 4,5%, và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và BIDV      | <ul style="list-style-type: none"> <li>► Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án bệnh viện Vinmec.</li> <li>► Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản khác, tài khoản, quyền tài sản và các quyền khác của dự án</li> <li>► 15.204.375 cổ phiếu VIC của 1 công ty đồng sở hữu</li> </ul>                         |
| Trừ: Nợ dài hạn đến                                                      | (141,045,705,578) |              |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank")                            | 600,000,000,000   | 24/12/2017   | Lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng của Vietinbank + 5,5%/năm                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>► Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ngày 28/2/2013 ký với Công ty CPTĐ Phát triển Hạ Tầng và BĐS Việt Nam</li> <li>► Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án Royal city (không bao gồm Vincom Mega Mall Royal City và 10% số căn hộ của dự án)</li> </ul> |
| Ngân hàng ĐT&P Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa                            |                   |              |                                                                                                                 | (**)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ► 01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006                                  | 26,619,053,247    | 17/10/2014   | Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3%                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ► 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006                                  | 209,659,851,466   | 12/03/2017   | Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4%                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                          | 16,738,546,550    | 12/03/2017   | Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3%                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ► 04/2007/HĐTD ngày 07 tháng 8 năm 2007                                  | 58,926,428,261    | 15/08/2017   | Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4%                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả                                              | (78,068,370,000)  |              |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Ngân hàng                                          |                          |            |                                                     | Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của toàn bộ dự án Vinpearl Đà Nẵng Luxury Resort and Residences |
|----------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vietcombank - Hội sở                               |                          |            |                                                     |                                                                                                               |
| ► 01/2010/HĐTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 | 222,456,428,259          | 17/09/2014 | Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 3,8% |                                                                                                               |
| ► 01/2010/HĐTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 | 15,994,621,828           | 17/09/2014 | Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 3,0% |                                                                                                               |
| ► 01/2010/HĐTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 | 14,083,836,115           | 23/05/2021 | Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 4,0% |                                                                                                               |
| ► 01/2010/HĐTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 | 317,507,336,899          | 23/05/2021 | Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 3,2% |                                                                                                               |
| Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả                        | (195,247,120,000)        |            |                                                     |                                                                                                               |
|                                                    | <b>3.333.648.679.885</b> |            |                                                     |                                                                                                               |

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

- Toàn bộ công trình xây dựng thuộc Dự án Vincom Village do Sài Đồng là chủ đầu tư, bao gồm cả các công trình nâng cấp và các bất động sản khác được xây dựng trong hiện tại và tương lai, ngoại trừ khu biệt thự và không bao gồm khu E3, E6, G1, G2 và một phần G3.
- Tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vincom Village sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam- Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Nam sẽ làm thủ tục thế chấp khu E3 cho Vietinbank
- Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 ha đất thuộc Dự án Vincom Village (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) nhưng không bao gồm khu E3, E6, G1, G2 và một phần G3).
- Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí trong dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;
- Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến dự án Vincom Village thời điểm hiện tại và tương lai.
- Thế chấp 13.515.000 cổ phiếu VIC của công ty Hoàng Gia và khu đất số 7 Trần Phú, Nha Trang của công ty Hòn Một
- Thế chấp tất cả các quyền, quyền tài sản, quyền sở hữu và lợi ích của Sài Đồng từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Sài Đồng với một số nhà đầu tư thứ cấp

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

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2006/HĐTC ký ngày 22 tháng 12 năm 2006;
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2006/HĐTC ký ngày 22 tháng 12 năm 2006;
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và mặt nước số 01/2007/HĐTC ký ngày 7 tháng 8 năm 2007; và
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2008/HĐTC ký ngày 26 tháng 9 năm 2008;
- 29.799.224 cổ phiếu VIC của các cổ đông lớn của công ty

## 2. Khoản vay chuyển đổi

Khoản vay chuyển đổi trị giá 25 triệu đô la Mỹ phát hành ngày 2 tháng 7 năm 2012, với thời hạn 4 năm. Khoản vay này được đảm bảo bởi 11.602.500 cổ phiếu VIC của một công ty đồng sở hữu, có lãi suất cố định 6%/năm.

## 3. Trái phiếu doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, 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 đang áp dụng là 15,5%/năm. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn

- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 1.000 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 đang áp dụng là 17,5%/năm
- ▶ 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 đang áp dụng là 16,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bởi 25.933.842 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
- ▶ 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 giai đoạn kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 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. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn
- ▶ 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 đang áp dụng là 15,5%. 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 Vincom Mega Mall Royal City và 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 kỳ kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 là 19,77%/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 78.653m<sup>2</sup> cùng toàn bộ các quyền phát sinh bao gồm 17 tầng + 02 tầng kỹ thuật (tầng 4 đến tầng 20 + tầng kỹ thuật 1 + tầng kỹ thuật 2) ngoại trừ diện tích 4.461,70 m<sup>2</sup> (trong đó sử dụng riêng 3.598,70 m<sup>2</sup>) thuộc tầng 19 và phần diện tích 769,23m<sup>2</sup> 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 kỳ kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 là 19,24%/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 đang áp dụng là 16,5%/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, ngoại trừ một số căn hộ được quy định tại Phụ lục I của Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HỆTCTS-NAMHANOI
- ▶ 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.

## 23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

### Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|                                              | Vốn điều lệ đã góp | Thặng dư vốn        | Cổ phiếu quỹ        | Quỹ khác       | Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế | Tổng cộng          |
|----------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|
| Số dư đầu 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 |
| Tăng trong kỳ                                | 348,330,000        | 1,741,670,000       |                     |                |                                   | 2,090,000,000      |
| Tăng từ phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư | 2,276,481,600,000  | (2,276,481,600,000) |                     |                |                                   | -                  |
| Lợi nhuận trong năm                          |                    |                     |                     |                | 287,065,637,376                   | 287,065,637,376    |
| Số dư cuối kỳ                                | 9,281,450,480,000  | 1,699,546,604,624   | (1,397,646,730,489) | 12,845,114,930 | 1,249,529,357,017                 | 10,845,724,826,082 |



## 24 . GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan                          | Mối quan hệ          | Nội dung nghiệp vụ                                                                                                                | Phát sinh trong kỳ (VNĐ)                                                              |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty CP du lịch Việt Nam tại TP HCM | Công ty liên kết     | Thu do bán dự án NCT<br>Cung cấp dịch vụ<br>Thu tiền cung cấp dịch vụ                                                             | (18,631,326,118)<br>1,170,385,500<br>(499,521,832)                                    |
| Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam    | Cùng chủ sở hữu      | Chi phí chi hộ phải thu<br>Chi phí thuê phải trả<br>Chi phí thuê đã trả<br>Phí quản lý, DV phải thu<br>Thu phí quản lý, DV đã thu | 7,587,826,638<br>(5,241,348,400)<br>5,662,566,539<br>3,292,989,340<br>(1,320,000,000) |
| Công ty điện tử Hà Nội                 | Cổ đông của Sài Đồng | Lãi vay được hưởng                                                                                                                | 8,284,931,400                                                                         |

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

| Bên liên quan                                 | Mối quan hệ                                      | Nội dung nghiệp vụ                                       | Phải thu (VNĐ)                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 3)</b> |                                                  |                                                          |                                   |
| Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam           | Cùng chủ sở hữu                                  | Chi trả hộ chi phí xây dựng<br>Phải thu cung cấp dịch vụ | 65,298,934,031<br>1,972,989,340   |
| Du lịch Việt Nam Hồ Chí Minh                  | Công ty liên kết                                 | Phải thu cung cấp dịch vụ                                | 253,080,000                       |
|                                               |                                                  |                                                          | <b>67,525,003,371</b>             |
| <b>Phải thu khác (Thuyết minh số 4)</b>       |                                                  |                                                          |                                   |
| Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam           | Cùng chủ sở hữu                                  | Chi hộ phải thu                                          | 319,006,183                       |
| Công ty Sinh Thái                             | Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu | Lãi vay phải thu                                         | 248,076,664                       |
| Công ty Điện tử Hà Nội                        | Cổ đông lớn của công ty con                      | Lãi vay phải thu<br>Tạm ứng                              | 11,654,794,434<br>205,200,000,000 |
|                                               |                                                  |                                                          | <b>217,421,877,281</b>            |

| Bên liên quan                                          | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ                                                    | Phải trả (VNĐ)        |
|--------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 17)</b>    |             |                                                                       |                       |
| Thành viên quản lý chủ chốt                            |             | Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City | 18,720,472,347        |
| Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt |             | Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City | 14,205,526,450        |
|                                                        |             |                                                                       | <b>32,925,998,797</b> |

**Phải trả khác (Thuyết minh số 20)**

|                                                        |                 |                                                                       |                      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt                        | Cùng chủ sở hữu | Chi phí thuê văn phòng, ăn ca phải trả                                | 16,665,000           |
| Thành viên quản lý chủ chốt                            |                 | Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City | 1,825,355,469        |
| Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt |                 | Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City | 3,846,186,728        |
|                                                        |                 |                                                                       | <b>5,688,207,197</b> |

**Các khoản cho vay và lãi suất:**

| Bên liên quan                                            | Mối quan hệ                                      | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn | Tài sản đảm bảo                         | Số dư cho vay (VNĐ)<br>Ủy thác đầu tư (VNĐ) |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn (thuyết minh số 2)</b>      |                                                  |                |              |                                         |                                             |
| Công ty Sinh Thái                                        | Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu | 12.00%         | 31/07/2013   | Vốn góp của Sinh Thái tại Tây Tăng Long | 11,449,692,232                              |
|                                                          |                                                  |                |              | <b>Cộng ngắn hạn</b>                    | <b>11,449,692,232</b>                       |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn khác (thuyết minh số 13)</b> |                                                  |                |              |                                         |                                             |
| Công ty điện tử HN                                       | Cổ đông lớn của công ty con                      | 14.00%         | 22/03/2015   | Không có tài sản bảo đảm                | 100,000,000,000                             |
|                                                          |                                                  | 14.00%         | 20/07/2017   | Không có tài sản bảo đảm                | 140,000,000,000                             |
|                                                          |                                                  |                |              | <b>Cộng dài hạn</b>                     | <b>240,000,000,000</b>                      |

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

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

| Tổng doanh thu                                                                                 | Quý I '2013            | Quý I '2012              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| - Doanh thu cho thuê bất động sản và dịch vụ đi kèm                                            | 429,550,551,902        | 272,084,857,850          |
| - Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                                         | 142,985,909,649        | 1,333,513,562,905        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác | 366,144,263,331        | 251,898,262,934          |
| - Doanh thu bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe                                    | 40,818,066,102         | 21,731,835,312           |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan                                  | 4,692,606,352          | 3,547,633,018            |
|                                                                                                | <b>984,191,397,336</b> | <b>1,882,776,152,019</b> |

**Các khoản giảm trừ**

|                                                                                                                        | Quý I '2013          | Quý I '2012         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| - Các khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản                                                |                      |                     |
| - Các khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác | (462,171,865)        |                     |
| - Các khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan                                  | (6,374,035)          | (68,736,100)        |
|                                                                                                                        | <b>(468,545,900)</b> | <b>(68,736,100)</b> |

**Doanh thu thuần**

|                                                                                           | Quý I '2013            | Quý I '2012              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| - Doanh thu cho thuê                                                                      | 429,550,551,902        | 272,084,857,850          |
| - Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                                    | 142,985,909,649        | 1,333,513,562,905        |
| - Doanh thu cung cấp DV khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác | 365,682,091,466        | 251,898,262,934          |
| - Doanh thu bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe                               | 40,818,066,102         | 21,731,835,312           |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan                             | 4,686,232,317          | 3,478,896,918            |
|                                                                                           | <b>983,722,851,436</b> | <b>1,882,707,415,919</b> |

**2 . Giá vốn hàng bán**

|                                                                                      | Quý I '2013            | Quý I '2012            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư                                         | 122,180,132,436        | 86,384,888,382         |
| Giá vốn bán bất động sản                                                             | 67,803,767,479         | 130,626,032,243        |
| Giá vốn cung cấp d.vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các d.vụ liên quan khác | 192,894,618,213        | 157,620,170,581        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ làm đẹp                                                     | 3,150,768,443          | 7,284,870,729          |
| Giá vốn bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe                              | 72,942,931,447         | 51,787,271,987         |
| Cộng                                                                                 | <b>458,972,218,019</b> | <b>433,703,233,922</b> |

**3 . Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                             | Quý I '2013            | Quý I '2012            |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay | 139,182,424,207        | 159,478,986,410        |
| Thu nhập từ hoạt động đầu tư                |                        | 8,762,579,348          |
| Thu nhập thanh lý cty con và liên kết       | 575,370,622,308        |                        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                       | 1,636,680,071          | 34,961,495             |
| Thu nhập tài chính khác                     | 5,487,924,217          | 2,536,913,899          |
| Cộng                                        | <b>721,677,650,804</b> | <b>170,813,441,153</b> |

**4 . Chi phí tài chính**

|                              | Quý I '2013            | Quý I '2012            |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay              | 425,621,975,262        | 310,783,799,791        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá         | 41,184,887,047         | 486,678,384            |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 43,975,865,873         | 29,255,091,727         |
| Chi phí tài chính khác       | 6,137,616,811          | 1,159,720,378          |
| Cộng                         | <b>516,920,344,994</b> | <b>341,685,290,280</b> |

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

|                                                      | Quý I '2013            | Quý I '2012            |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí cho nhân viên                                | 77,231,726,562         | 72,979,247,163         |
| Chi phí công cụ dụng cụ                              | 7,779,107,359          | 9,958,938,161          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định, lợi thế thương mại | 155,546,113,653        | 92,096,816,115         |
| Chi phí khác                                         | 91,884,771,862         | 70,076,689,727         |
| Cộng                                                 | <b>332,441,719,437</b> | <b>245,111,691,166</b> |

**6 . Thu nhập khác**

|                              | Quý I '2013           | Quý I '2012          |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Thu nhập từ vi phạm hợp đồng | 19,963,091,187        | 6,607,188,645        |
| Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ | 1,226,755,258         | 406,240,282          |
| Thu nhập khác                | 1,663,323,458         | 2,659,628,840        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>22,853,169,903</b> | <b>9,673,057,767</b> |

**7 . Chi phí khác**

|                             | Quý I '2013          | Quý I '2012           |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí từ vi phạm hợp đồng | 1,491,521,427        | 45,150,258,452        |
| Thanh lý tài sản cố định    | 304,738,648          |                       |
| Chi phí khác                | 533,732,798          | 366,330,408           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>2,329,992,874</b> | <b>45,516,588,860</b> |

**8 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

|                                       | Quý I '2013            | Quý I '2012            |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 169,075,328,361        | 321,064,919,747        |
| Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | (583,738,735)          | (3,677,058,750)        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>168,491,589,626</b> | <b>317,387,860,997</b> |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

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

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 3 năm 2013 ước tính là 3.516 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Times City là 1.436 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Phúc Đồng và Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 ước tính là 5.733 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Vincom Village là 5.559 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc 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 số 72A đường Nguyễn Trãi, Thượng Đình, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 ước tính là 246 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, Tập đoàn còn có các khoản cam kết khoảng 466 tỷ đồng Việt Nam chủ yếu liên quan đến các khoản phải thanh toán cho nhà thầu theo hợp đồng thiết kế và xây dựng các hạng mục của Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl, Khu khách sạn thuộc dự án Công viên Văn hóa và du lịch Sinh thái Vinpearl tại khu vực Bãi Sỏi trên Đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 03 năm 2013 như sau:

|                      | 31/03/2013               |
|----------------------|--------------------------|
| Đến 1 năm            | 1,469,894,796,385        |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 3,130,114,407,401        |
| Trên 5 năm           | 633,549,105,006          |
|                      | <u>5,233,558,308,793</u> |

#### 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:

|                      | 31/03/2013               |
|----------------------|--------------------------|
| Đến 1 năm            | 7,658,404,915            |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 197,902,789,166          |
| Trên 5 năm           | 1,963,159,595,776        |
|                      | <u>2,168,720,789,856</u> |

#### Các cam kết khác

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 5 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Vincom và Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay là 440 tỷ đồng Việt Nam trong vòng 5 năm đầu kể từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Hanel sẽ sử dụng khoản vay này để góp vốn điều lệ cho công ty này. Đây là một công ty mới được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 42 tỷ đồng Việt Nam/năm để đi dãi, giải phóng mặt bằng trong vòng 4 năm để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi đi dãi và tái định cư. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, khoản cam kết cho Hanel vay còn lại trong thỏa thuận là 300 tỷ đồng Việt Nam.

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

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa Công ty Cổ phần Vincom và Hanosimex vào ngày 2 tháng 4 năm 2009 và Bản cam kết về việc thực hiện trách nhiệm với Hanosimex vào ngày 10 tháng 3 năm 2010, Công ty cam kết chuyển nhượng 2.575m<sup>2</sup> đất tại Dự án Times City cho Hanosimex.

*Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Thuộc là Việt Nam*

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Tổng Công ty Thuộc là Việt Nam ("Vinataba"), Công ty TNHH một thành viên Thuộc là Thăng Long ("Vinataba Thăng Long"), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước ("Căn Nhà Mơ Ước"), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình ("An Bình"), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long"), một công ty mới được thành lập để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, 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 Cổ phần Vincom và Tổng Công ty Vận tải Hà Nội ("Hanoi Transerco") và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài ("DVT"), Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ đồng Việt Nam.

*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 1/2 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 160m<sup>2</sup>); 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 m<sup>2</sup>) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m<sup>2</sup>) 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 các ngân hàng cho khách mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ. Những điều khoản chính của thỏa thuận này như sau:

- Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City;
- Công ty Thành phố Hoàng gia sẽ hỗ trợ khách hàng bằng cách trả hộ khách hàng khoản lãi suất khoảng từ 7% đến 10%/năm trong kỳ hạn không quá 18 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng;
- Cho đến khi chuyển quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng hoặc khách hàng trả nợ vay, tùy theo điều kiện nào xảy ra trước, nếu khách hàng không thể thanh toán nợ vay cho 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.

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

Vào ngày 2/4/2013, tập đoàn đã hoàn thành việc phát hành 2.000 trái phiếu với tổng giá trị là 2.000 tỷ VNĐ trong đó 1.000 trái phiếu có thời hạn 3 năm và 1.000 trái phiếu có thời hạn 5 năm.

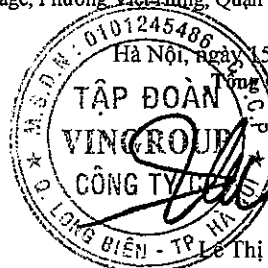
Vào ngày 17/4/2013 Công ty TNHH MTV Vinschool được thành lập theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 0106156871 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 17/4/2013 với mức vốn điều lệ là 6 tỷ VNĐ. Hoạt động kinh doanh chính là phát triển giáo dục và các hoạt động liên quan. Địa chỉ trụ sở chính tại số 7 Đường Bằng Lăng 1, Vincom Village, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội

Người lập

Ngô Nguyệt Hằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền



Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2013

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Thủy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Nguyễn Thị Thu Thủy

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

| PI CHỈ TIÊU                    | Quý I '2013      | Quý I '2012       | Chênh lệch        | %        | Năm 2013         |
|--------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------|------------------|
| 01 Tổng doanh thu              | 984,191,397,336  | 1,882,776,152,019 | (898,584,754,683) | -47.73%  | 984,191,397,336  |
| 02 Các khoản giảm trừ          | 468,545,900      |                   | 468,545,900       |          | 468,545,900      |
| 10 Doanh thu thuần             | 983,722,851,436  | 1,882,776,152,019 | (899,053,300,583) | -47.75%  | 983,722,851,436  |
| 11 Giá vốn hàng bán            | 458,972,218,019  | 433,703,233,922   | 25,268,984,097    | 5.83%    | -                |
| 20 Lợi nhuận gộp               | 524,750,633,416  | 1,449,072,918,097 | (924,322,284,681) | -63.79%  | 983,722,851,436  |
| 21 Doanh thu tài chính         | 721,677,650,804  | 170,813,441,153   | 550,864,209,651   | 322.49%  | 721,677,650,804  |
| 22 Chi phí tài chính           | 516,920,344,994  | 341,685,290,280   | 175,235,054,714   | 51.29%   | 516,920,344,994  |
| 23 - Trong đó: Chi phí lãi vay | 425,621,975,262  | 310,783,799,791   | 114,838,175,471   |          | 425,621,975,262  |
| 24 Chi phí bán hàng            | 46,001,611,853   | 44,982,393,231    | 1,019,218,622     | 2.27%    | 46,001,611,853   |
| 25 Chi phí QLDN                | 286,440,107,584  | 200,129,297,935   | 86,310,809,648    | 43.13%   | 286,440,107,584  |
| 30 Lợi nhuận thuần             | 397,066,219,790  | 1,033,089,377,804 | (636,023,158,014) | -61.57%  | 856,038,437,809  |
| 31 Thu nhập khác               | 22,853,169,903   | 9,673,057,767     | 13,180,112,136    | 136.26%  | 22,853,169,903   |
| 32 Chi phí khác                | 2,329,992,874    | 45,516,588,860    | (43,186,595,986)  | -94.88%  | 2,329,992,874    |
| 40 Lợi nhuận khác              | 20,523,177,029   | (35,843,531,093)  | 56,366,708,122    | -157.26% | 20,523,177,029   |
| Lợi nhuận trong các cty        | 15,563,426,715   | (3,970,290,299)   | 19,533,717,014    | -492.00% | 15,563,426,715   |
| 50 Lợi nhuận trước thuế        | 433,152,823,534  | 993,275,556,412   | (560,122,732,878) | -56.39%  | 892,125,041,553  |
| Chi phí thuế TNDN              | 168,491,589,626  | 317,387,860,996   | (148,896,271,371) | -46.91%  | 168,491,589,626  |
| 51 CP thuế TNDN hiện hành      | 169,075,328,361  | 321,064,919,747   | (151,989,591,386) | -47.34%  | 169,075,328,361  |
| 52 CP thuế TNDN hoãn lại       | (583,738,735)    | (3,677,058,750)   | 3,093,320,015     | -84.12%  | (583,738,735)    |
| 60 Lợi nhuận sau thuế          | 264,661,233,908  | 675,887,695,415   | (411,226,461,507) | -60.84%  | 723,633,451,927  |
| 61 LN sau thuế của CĐ th.số    | (22,404,403,468) | (36,579,743,234)  | 14,175,339,766    | -38.75%  | (22,404,403,468) |
| 62 LN sau thuế của CĐ cty      | 287,065,637,376  | 712,467,438,649   | (425,401,801,273) | -59.71%  | 746,037,855,395  |
| 70 Lãi cơ bản trên cổ phiếu    | 328              | 1,469             | -                 | -        | 328              |
| 80 Cổ tức trên mỗi cổ phiếu    |                  |                   | -                 | -        |                  |

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

- Tổng doanh thu giảm 47% chủ yếu là do doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 89% so với cùng kỳ năm trước (quý 1 năm 2012 phát sinh giao dịch bán khu văn phòng tháp B và 1 phần khu trung tâm thương mại).
- Doanh thu tài chính tăng 322% so với kỳ trước chủ yếu do thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng cổ phần tại công ty con.  
Chi phí tài chính tăng từ chi phí lãi vay và chi phí chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản nợ ngoại tệ
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý tăng do chủ yếu do tăng từ việc phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua thêm cổ phần tại các công ty con
- Thu nhập khác và chi phí khác tăng giảm so với kỳ trước do phát sinh các khoản phạt do vi phạm hợp đồng

## 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                | %           | 46.7%  | 48.4%    |
| Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản               | %           | 53.3%  | 51.6%    |
| <b>Cơ cấu nguồn vốn</b>                       |             |        |          |
| Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn                  | %           | 80.4%  | 80.5%    |
| Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)                   | %           | 39.5%  | 39.1%    |
| Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)                 | %           | 32.4%  | 36.2%    |
| Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn         | %           | 19.6%  | 19.5%    |
| Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn | %           | 1.2%   | 0.6%     |
| <b>Khả năng thanh toán</b>                    |             |        |          |
| Khả năng thanh toán nhanh                     | Lần         | 0.39   | 0.43     |
| Khả năng thanh toán hiện hành                 | Lần         | 1.06   | 1.12     |
| <b>Tỷ suất lợi nhuận</b>                      |             |        |          |
| Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản             | %           | 0.4%   | 1.6%     |
| Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần          | %           | 26.9%  | 35.9%    |
| Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu     | %           | 2.3%   | 7.7%     |

(\*) 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.

