

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý III 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 - 38
<u>Phụ lục:</u>	39 - 40
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước (Theo Thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012)	

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (trước đây là Công ty Cổ phần Vincom) (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Vào ngày 12 tháng 4 năm 2012, Công ty đã đổi tên thành Tập đoàn Vingroup - Công ty CP theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 39. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 48 được cấp ngày 29 tháng 07 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

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 Ling Chung Yee Roy	Thành viên	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2013
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 7 năm 2013

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 30 tháng 9 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:

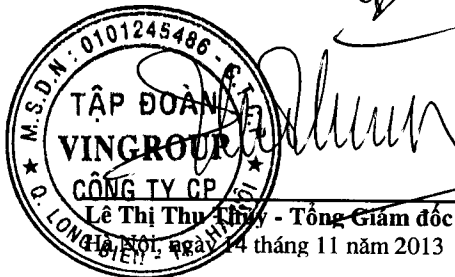
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn 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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 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.

Thay mặt Ban Giám đốc



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	30/9/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		29,979,359,131,076	28,796,286,198,535
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6,269,792,833,617	1,616,855,174,935
Tiền	111		1,271,096,360,161	199,602,965,155
Các khoản tương đương tiền	112		4,998,696,473,456	1,417,252,209,780
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	2,327,110,874,394	3,864,844,010,638
Đầu tư ngắn hạn	121		2,371,874,524,045	3,884,414,354,916
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(44,763,649,651)	(19,570,344,278)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3,509,092,573,842	3,809,236,408,686
Phải thu khách hàng	131	V.3	499,336,300,257	1,226,873,098,007
Trả trước cho người bán	132		1,616,546,687,966	2,106,084,921,176
Các khoản phải thu khác	135	V.4	1,414,721,105,079	488,614,532,023
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(21,511,519,461)	(12,336,142,520)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	16,660,865,204,224	17,784,890,526,442
Hàng tồn kho	141		16,669,803,738,571	17,794,010,357,437
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(8,938,534,347)	(9,119,830,995)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,212,497,644,999	1,720,460,077,834
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		170,128,288,649	39,627,501,766
Thuế GTGT được khấu trừ	152		145,923,334,428	234,961,212,193
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		1,802,086,392	5,241,073,421
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	894,643,935,530	1,440,630,290,454
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		31,601,378,069,668	27,028,589,606,141
I. Tài sản cố định	220		11,270,994,515,690	10,748,359,371,487
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	4,475,315,908,555	4,550,753,937,051
- Nguyên giá	222		5,457,368,366,343	5,321,617,094,523
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(982,052,457,787)	(770,863,157,472)
Tài sản cố định vô hình	227	V.8	891,853,009,991	579,850,048,763
- Nguyên giá	228		965,962,453,570	638,289,648,823
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(74,109,443,578)	(58,439,600,060)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	5,903,825,597,144	5,617,755,385,673
II. Bất động sản đầu tư	240	V.10	9,303,188,330,507	6,643,474,111,936
- Nguyên giá	241		9,751,611,532,271	6,959,670,305,956
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(448,423,201,765)	(316,196,194,020)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		4,980,199,915,336	3,163,564,921,117
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.11	692,663,788,257	1,612,499,800,170
Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	4,287,536,127,079	1,551,065,120,947
Dự phòng giảm giá chứng khoán dài hạn (*)	259		-	-

IV. Tài sản dài hạn khác	260		1,132,252,303,532	1,150,141,062,636
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	1,089,702,515,397	1,104,994,130,073
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		41,779,697,757	45,141,892,563
Tài sản dài hạn khác	268		770,090,378	5,040,000
V. Lợi thế thương mại	269	V.14	4,914,743,004,604	5,323,050,138,965
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		61,580,737,200,744	55,824,875,804,676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	30/9/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		44,878,257,785,053	44,951,244,544,495
I. Nợ ngắn hạn	310		27,006,902,612,538	25,644,122,141,113
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	2,457,528,823,792	3,066,159,014,913
Phải trả người bán	312		2,036,913,580,945	1,704,259,748,134
Người mua trả tiền trước	313	V.16	18,388,900,879,823	17,800,274,073,366
Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại các dự án	313.1		13,185,722,733,150	17,688,105,060,951
Thanh toán theo các hợp đồng khác	313.2		5,203,178,146,673	112,169,012,415
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	866,040,644,901	306,493,773,895
Phải trả người lao động	315		47,466,262,247	30,759,366,050
Chi phí phải trả	316	V.18	2,001,645,414,470	1,695,346,182,076
Chi phí lãi vay trích trước	316.1		993,625,682,541	856,659,033,476
Chi phí xây dựng trích trước	316.2		814,654,947,879	766,430,547,605
Phải trả khác	316.3		193,364,784,050	72,256,600,995
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	1,208,407,006,359	1,040,829,982,679
Tiền ứng vốn từ khách hàng	319.1		566,184,252,546	762,562,552,450
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319.2		642,222,753,813	278,267,430,229
II. Nợ dài hạn	330		17,871,355,172,515	19,307,122,403,382
Phải trả dài hạn khác	333	V.20	402,927,625,801	441,757,284,418
Vay và nợ dài hạn	334	V.21	17,369,312,471,254	18,762,506,644,958
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		99,115,075,460	102,858,474,006
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		16,398,567,573,267	10,556,569,188,706
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	16,398,567,573,267	10,556,569,188,706
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		9,288,068,790,000	7,004,620,550,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1,756,275,314,827	3,974,286,534,624
Cổ phiếu ưu đãi	413		2,829,568,560,000	-
Cổ phiếu quỹ	414		(4,375,262,034,775)	(1,397,646,730,489)
Quỹ dự phòng tài chính	418		17,845,114,930	12,845,114,930
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		6,882,071,828,285	962,463,719,641
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	490		303,911,842,424	317,062,071,475
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		61,580,737,200,744	55,824,875,804,676

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	30/9/2013	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		639,093	1,424,392
Ngoại tệ các loại (EUR)	007		3,741	3,600
Ngoại tệ các loại (AUD)	007		1,795	470
Ngoại tệ các loại (JPY)	007			159,000
Ngoại tệ các loại (HKD)	007			
Ngoại tệ các loại (SGD)	007		-	

Người lập



Ngô Nguyệt Hằng

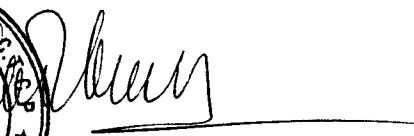
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2013

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

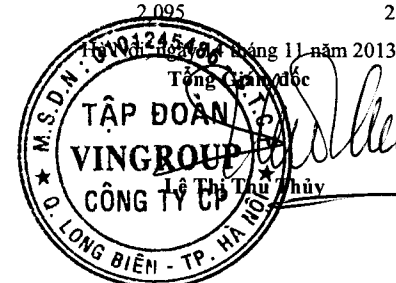
CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm 2013	Năm 2012	Quý III '2013	Quý III '2012
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	11,601,797,358,431	5,069,138,123,375	8,469,983,770,011	1,282,743,436,221
Các khoản giảm trừ	02	VI.1	1,276,796,395	1,028,226,141	397,818,326	390,244,043
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	11,600,520,562,036	5,068,109,897,234	8,469,585,951,685	1,282,353,192,178
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6,778,834,198,334	2,318,339,093,928	5,132,759,554,878	780,536,960,933
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4,821,686,363,702	2,749,770,803,306	3,336,826,396,807	501,816,231,245
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6,058,972,408,557	1,003,435,801,678	231,453,872,128	236,319,674,431
Chi phí tài chính	22	VI.4	1,422,485,678,781	919,426,562,764	364,464,630,076	331,295,528,351
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,027,518,319,014	812,116,120,571	226,454,191,041	290,913,176,291
Chi phí bán hàng	24		273,980,259,689	130,731,632,229	151,195,164,469	39,105,108,467
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		951,991,502,074	659,902,956,177	246,896,776,039	215,975,020,349
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8,232,201,331,716	2,043,145,453,813	2,805,723,698,352	151,760,248,508
Thu nhập khác	31	VI.5	106,737,528,837	67,940,052,828	42,530,753,492	36,302,542,904
Chi phí khác	32	VI.6	57,437,983,864	21,338,835,817	39,377,453,060	(21,082,565,609)
Lợi nhuận khác	40		49,299,544,973	46,601,217,011	3,153,300,432	57,385,108,513
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45		57,625,768,752	7,249,804,213	12,927,893,700	9,487,712,143
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8,339,126,645,440	2,096,996,475,037	2,821,804,892,483	218,633,069,164
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	2,289,051,141,693	631,186,157,003	809,155,204,391	101,953,705,565
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	(915,075,265)	(7,739,379,977)	1,016,489,023	(4,037,319,872)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		6,050,990,579,013	1,473,549,698,011	2,011,633,199,070	120,716,683,471
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		117,345,416,053	121,472,690,507	136,927,048,789	24,961,857,866
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		5,933,645,162,959	1,352,077,007,504	1,874,706,150,280	95,754,825,605
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		6,850	2,095	2,164	148

Người lập

Ngô Nguyệt Hằng

Kế toán trưởng

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		5,467,644,242,543	(884,385,351,553)
1. Lợi nhuận trước thuế		8,339,126,645,440	2,096,996,475,037
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định (Bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		876,596,881,113	634,921,720,209
Các khoản dự phòng		34,187,385,664	(2,638,200,853)
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		(2,051,871,769)	(1,841,097,371)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		115,354,594,012	-
(Lãi)/lỗ từ thanh lý khoản đầu tư		(5,499,385,837,440)	(393,757,169,880)
Phân lỗ/(lãi) từ công ty liên kết		(57,625,768,752)	(7,249,804,213)
Chi phí lãi vay		1,027,518,319,014	812,116,120,571
Thu nhập lãi vay và cổ tức		(481,565,178,898)	(587,409,388,238)
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		4,352,155,168,385	2,551,138,655,262
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		2,182,709,649,221	190,766,834,445
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		1,917,379,877,595	(3,594,744,107,397)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		393,498,852,927	2,804,383,985,428
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(27,220,071,505)	(316,132,732,066)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1,596,540,403,947)	(809,971,938,696)
Tiền lãi vay đã trả		(1,753,654,824,065)	(1,715,073,648,529)
Tiền thu/(chi) khác cho hoạt động kinh doanh		(684,006,068)	5,247,600,000
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		1,716,974,893,105	(2,266,660,796,277)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(6,562,281,838,376)	(2,367,161,096,166)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác		216,399,910,908	1,949,485,000,000
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		9,697,723,681,183	798,153,571,786
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		27,639,443,335	946,691,097,011
Tiền cho vay các bên có liên quan và các bên khác		(1,485,000,691,000)	(1,250,000,000,000)
Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan và các bên khác		553,200,765,712	781,739,298,863
Tiền chi để mua thêm cổ phần của công ty con		(51,000,000,000)	(3,661,484,000,000)
Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(1,051,589,691,339)	(846,044,601,500)
Tiền chi để mua công ty con		(724,427,331,796)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		324,466,232,378	852,287,626,034
Tiền chi gửi ngắn hạn		(4,527,900,400,000)	(216,655,555,556)
Rút tiền gửi ngắn hạn		5,566,244,812,100	724,100,000,000
Tiền tăng từ sáp nhập			22,227,863,252
Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh		(266,500,000,000)	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		(2,531,687,586,847)	5,317,304,101,933
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi		2,829,568,560,000	
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		6,394,258,684,654	10,808,879,606,310
Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(2,949,235,240,000)	
Tiền thu về do bán cổ phiếu quỹ		-	531,445,734,000
Tiền chi trả nợ gốc vay		(8,558,724,031,501)	(6,229,998,910,478)
Tiền chi trả cổ tức		(247,587,000,000)	(71,035,327,899)
Nhận góp vốn của các cổ đông thiểu số		31,440,000	278,013,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		4,652,931,548,801	2,166,257,954,103
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1,616,855,174,935	1,231,728,589,840
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6,109,881	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		6,269,792,833,617	3,397,986,543,943

Người lập

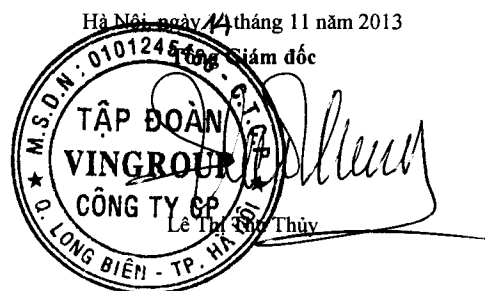
Kế toán trưởng



Ngô Nguyệt Hằng



Nguyễn Thị Thu Hiền



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III 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 48 được cấp ngày 29 tháng 7 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 30 tháng 9 năm 2013, Công ty có 34 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 TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	100,0	99,65	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 ► Cung cấp dịch vụ bệnh viện
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	70,00	70,00	Số 69B, phố Thụy Khê, quận Tây Hồ, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng	73,51	58,08	Số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tráng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

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 VinGS	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 cổ phần Vincom Retail	100,00	99,65	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
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 TMĐT và PT Thời Đại	100,00	99,85	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 CP Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec	100,00	88,59	Số 458, Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.	► Các hoạt động của bệnh viện.
22	Công ty TNHH MTV Vincom Center B Hồ Chí Minh.	100,00	99,65	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...
23	Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu.	100,00	99,65	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...
24	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên.	100,00	99,65	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...
25	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...
26	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...
27	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.

28	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	100,00	100,00	Số 7, đường Tầng Lầu 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long	► Phát triển giáo dục và các hoạt động liên quan
29	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	96,44	96,42	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
30	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thế hệ mới (*)	100,00	99,88	Số 72, Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
31	Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Vincom	100,00	100,00	Số 7, đường Tầng Lầu 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất
32	Công Ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City	100,00	98,36	72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
33	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO	70,00	55,3	Số 7, đường Tầng Lầu 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
34	Công ty CP Vinpearl Quy Nhơn	98,00	98,00	Khu Du lịch Hải Giang, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Quy Nhơn, Bình Định	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn.

(*) Các công ty con này đang trong quá trình giải thể

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 của 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 (VND) 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

► đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

22. Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

23 . Trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi

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

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu hoặc khoản vay không chuyển đổi tương tự. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ cho đến khi được 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 BC kết thúc ngày 30/9/ 2013	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khách sạn, nghỉ dưỡng và các dịch vụ liên quan khác	Hoạt động khám chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe	Các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu						
Doanh thu cho bên thứ ba	10,129,668,598,352	1,278,216,148,987	186,679,170,596		5,956,644,101	11,600,520,562,036
Doanh thu nội bộ	530,331,687,556	15,058,440,288	535,950,909		(545,926,078,753)	
Tổng doanh thu	10,660,000,285,908	1,293,274,589,274	187,215,121,506		(539,969,434,652) <1>	11,600,520,562,036
Kết quả HĐKD						
Khấu hao và khấu trừ	194,200,728,911	149,422,517,932	91,666,499,910			435,289,746,753
Phần lãi của c.ty liên kết	56,356,578,840	656,642,444	-		612,547,468	57,625,768,752
Thu nhập trước thuế theo bộ phận	3,374,143,851,576	419,264,380,961	(92,665,561,188)		4,638,383,974,092 <2>	8,339,126,645,440
Tài sản						
Đầu tư vào c.ty liên kết	679,104,669,171	-	-		13,559,119,085	692,663,788,257
CP hình thành TSCĐ	7,436,734,955,164	192,635,667,685	2,749,280,403		-	7,632,119,903,252
Tổng tài sản	42,951,321,039,938	5,598,173,607,569	1,565,636,200,116		11,465,606,353,122 <3>	61,580,737,200,744
Tổng nợ phải trả	22,662,660,728,687	354,396,282,389	12,192,414,293		21,849,008,359,684 <4>	44,878,257,785,053

<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 và giá vốn từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ khác (5,956,644,101 và 4,671,947,254 đồng Việt Nam), doanh thu tài chính (6,058,972,408,557 đồng Việt Nam), chi phí tài chính (1,422,485,678,781 đồng Việt Nam), và phần được hưởng từ lỗ của các công ty liên kết không thuộc các bộ phận kinh doanh của Tập đoàn (612,547,468 đồng Việt Nam).

<3> Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (4,914,743,004,604 đồng Việt Nam), tài sản thuế hoãn lại (41,779,697,757 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn (2,327,110,874,394 đồng Việt Nam), các khoản phải thu khác (1,266,571,911,836 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư dài hạn (2,901,841,745,445 đồng Việt Nam), và các khoản đầu tư vào công ty liên kết (13,559,119,085 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 (17,369,312,471,254 đồng Việt Nam), thuế phải trả nhà nước (866,040,644,901 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (2,457,528,823,792 đồng Việt Nam), các khoản phải trả khác (112,798,487,844 đồng Việt Nam), các khoản trích trước lãi vay (993,625,682,541 đồng Việt Nam) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (99,115,075,460 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2013	01/01/2013
Tiền mặt	6,652,415,557	4,295,667,308
Tiền gửi ngân hàng	1,264,443,944,604	195,307,297,847
Tiền đang chuyển	702,652,530	
Các khoản tương đương tiền	4,997,993,820,926	1,417,252,209,780
Cộng	6,269,792,833,617	1,616,855,174,935

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/09/2013	01/01/2013
Các khoản cho vay các bên liên quan		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	81,851,067,328	234,499,225,349
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 12)	159,074,344,717	170,086,023,192
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	2,098,580,000,000	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	(44,763,649,651)	(19,570,344,278)
Cộng	2,327,110,874,394	3,864,844,010,638

3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/09/2013	01/01/2013
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	232,839,825,387	1,058,654,410,189
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan khác	170,735,690,250	106,803,408,049
Phải thu từ dịch vụ khách sạn và chăm sóc sức đẹp	43,661,634,272	25,752,653,113
Phải thu từ dịch vụ khám bệnh và chăm sóc sức khỏe	51,119,984,352	35,662,626,656
Phải thu từ dịch vụ khác	979,165,996	
Cộng	499,336,300,257	1,226,873,098,007
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu khách hàng	499,336,300,257	1,167,506,819,443
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 23)		59,366,278,564

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/09/2013	01/01/2013
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	737,000,000,000	
Lãi phải thu	209,371,911,836	102,568,670,036
Phải thu từ chuyển nhượng dự án		18,632,219,545
Phải thu từ Công ty Điện tử Hà Nội	320,200,000,000	205,200,000,000
Các khoản phải thu khác	148,149,193,243	162,213,642,442
Cộng	1,414,721,105,079	488,614,532,023
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu khác	1,091,721,279,461	260,891,664,067
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	322,999,825,618	227,722,867,956

5 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2013	01/01/2013
Bất động sản để bán đã hoàn thành (i)	81,313,725,020	80,784,074,276
Bất động sản để bán đang xây dựng (ii)	16,327,726,902,733	17,638,940,436,641
Các nguyên vật liệu xây dựng khác	213,901,803,954	55,341,303,762
Hàng hoá tồn kho của khách sạn và dịch vụ làm đẹp	17,176,574,398	2,942,118,360
Hàng hóa tồn kho của bệnh viện	16,604,518,909	12,182,647,361
Công cụ dụng cụ	13,078,322,653	3,517,484,300
Hàng mua đang đi đường	1,890,904	302,292,737
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (iii)	(8,938,534,347)	(9,119,830,995)
Cộng	16,660,865,204,224	17,784,890,526,442

(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 Đồng Khởi – 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 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2013.

6 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2013	01/01/2013
Tạm ứng cho nhân viên	4,221,324,994	2,990,304,254
Đặt cọc ngắn hạn	890,422,610,536	1,437,639,986,200
Cộng	894,643,935,530	1,440,630,290,454

7 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý & khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	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, XD mới	43,404,640,778	165,776,605,962	20,386,763,754	14,431,778,224	243,999,788,718
Phân loại lại	122,903,206,832	(100,882,388,197)	(24,805,438,507)	2,784,619,872	0
Thanh lý	(1,140,502,314)	(8,516,203,156)	(4,939,257,616)	(2,792,321,125)	(17,388,284,211)
Khác	(13,946,609,365)	(25,400,284,650)	(2,375,915,583)	(49,137,423,089)	(90,860,232,687)
Số cuối kỳ	3,176,299,349,304	1,782,050,636,441	271,272,523,814	227,745,856,784	5,457,368,366,343
Giá trị hao mòn					
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	76,439,346,185	134,076,359,580	18,419,818,096	27,603,919,123	256,539,442,983
Điều chỉnh giảm KH	(491,941,688)	(21,090,890,538)	(3,276,038,212)	(20,491,272,230)	(45,350,142,668)
Số cuối kỳ	332,302,939,632	479,160,870,043	81,409,368,725	89,179,279,388	982,052,457,787
Giá trị còn lại					
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	2,843,996,409,673	1,302,889,766,398	189,863,155,089	138,566,577,396	4,475,315,908,555

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất lâu dài & có thời hạn	Quyền thuê đất	Quyền phát triển dự án	Phần mềm quản lý và khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	287,591,173,359	184,938,875,055	136,500,000,000	29,259,600,409	638,289,648,823
Tăng trong kỳ	14,302,800,000		284,610,782,079	30,967,345,722	329,880,927,801
Giảm				(2,208,123,054)	(2,208,123,054)
Số cuối kỳ	301,893,973,359	184,938,875,055	421,110,782,079	58,018,823,077	965,962,453,570
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ	12,748,224,635	31,669,172,378		14,022,203,047	58,439,600,060
Khấu hao trong kỳ	3,987,194,038	6,913,425,788		5,750,256,736	16,650,876,562
Giảm				(981,033,044)	(981,033,044)
Số cuối kỳ	16,735,418,673	38,582,598,166		18,791,426,739	74,109,443,578
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	274,842,948,724	153,269,702,677	136,500,000,000	15,237,397,362	579,850,048,763
Số cuối kỳ	285,158,554,685	146,356,276,889	421,110,782,079	39,227,396,338	891,853,009,991

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2013	01/01/2013
Chi phí cho dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh (i)		1,680,642,158,293
Chi phí cho dự án Times City (ii)	3,614,271,426,197	1,020,277,035,705
Chi phí cho dự án Royal City (iii)	145,933,523,622	2,217,216,426,501
Chi phí cho dự án Vincom Village (iv)	492,464,060,973	363,367,725,009
Chi phí cho dự án Xavinco (v)	441,076,325,736	
Chi phí cho dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An (vi)	71,284,341,126	70,468,057,656
Chi phí cho dự án Future Property Invest (vii)	79,505,700,000	79,505,700,000
Chi phí cho dự án Vincom Hải Phòng	16,620,436,143	13,540,127,507
Chi phí cho dự án Hồ Tây	42,348,897,818	43,734,225,818
Chi phí cho khu Spa và biểu diễn cá heo - Vinpearl Nha Trang	48,129,166,791	44,477,747,017
Chi phí cho dự án Hòn Một	23,829,087,144	23,801,868,962
Chi phí cho dự án Tây hồ View	40,866,377,912	32,621,812,236
Chi phí cho dự án Vinpearl Quy Nhơn (viii)	46,222,165,746	
Chi phí cho dự án Thủ Thiêm (ix)	803,894,578,947	
Chi phí cho các hạng mục khác	37,379,508,989	28,102,500,969
Cộng	5,903,825,597,144	5,617,755,385,673

(i) Chi phí cho cấu phần khách sạn của dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tập đoàn chuyển nhượng cho một đối tác doanh nghiệp bên ngoài cùng với các tài sản khác của Công ty Tương Lai

(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 dự án Xavinco tại 233B Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Dự án này do Công ty Xavinco, một công ty con, làm chủ đầu tư.

(vi) Bao gồm các chi phí cho khu khách sạn tại dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam. Dự án này do Công ty Vinpearl Hội An, một công ty con, làm chủ đầu tư.

(vii) 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.

(viii) Bao gồm các chi phí xây dựng ban đầu cho dự án tại Khu Du lịch Hải Giang, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Quy Nhơn, Bình Định. Dự án này do Công ty CP Hải Giang, một công ty con, làm chủ đầu tư.

(ix) Bao gồm các chi phí xây dựng ban đầu cho dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Dự án này do Tập đoàn Vingroup-Công ty CP 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.

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	2,280,628,449,345	4,123,488,024,640	555,553,831,971	6,959,670,305,956
Tăng trong kỳ	635,052,543,938	4,701,041,435,529	3,599,876,288	5,339,693,855,755
Phân loại lại				-
Giảm trong kỳ	(1,081,048,158,463)	(1,380,823,231,958)	(85,881,239,019)	(2,547,752,629,440)
Số cuối kỳ	1,834,632,834,820	7,443,706,228,211	473,272,469,240	9,751,611,532,271
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	56,898,440,014	133,333,254,018	125,964,499,988	316,196,194,020
Khấu hao trong kỳ	27,507,113,656	86,559,696,138	48,032,617,414	162,099,427,207
Tăng trong kỳ		216,840,187	4,479,179,101	4,696,019,288
Phân loại lại		12,227,563,579	(12,227,563,579)	-
Giảm trong kỳ	(12,002,168,426)	(15,760,314,082)	(6,805,956,243)	(34,568,438,750)
Số cuối kỳ	72,403,385,244	216,577,039,839	159,442,776,681	448,423,201,765
Giá trị còn lại				
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	1,762,229,449,576	7,227,129,188,371	313,829,692,559	9,303,188,330,507

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 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 tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi - 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 tòa 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 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cầu phần trung tâm thương mại Vincom Mega Mall - Royal city tại số 72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
- 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.

11 . ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

		30/09/2013	01/01/2013
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	(i)		50,522,355,121
Công ty Cổ phần Bê tông ngoại thương	(ii)	13,559,119,085	12,946,571,617
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	(iii)	19,680,106,734	19,026,733,992
Công ty CP Đầu tư xây dựng Đại An	(iv)		900,225,008,808
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	(v)	659,424,562,438	629,779,130,632
Cộng		692,663,788,257	1,612,499,800,170

(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. Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong công ty này ngày 28 tháng 4 năm 2013

(ii) Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (Công ty “Bê tông Ngoại thương”)

Công ty Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 7 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 30 tháng 9 năm 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 30 tháng 9 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. Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong công ty này ngày 29 tháng 7 năm 2013

(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 30 tháng 9 năm 2013, Công ty nắm giữ 49% vốn chủ sở hữu trong công ty này.

12 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2013	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	27,664,524,883	44,222,747,382
Cho Công ty TNHH Kết nối Toàn cầu vay	42,642,298,754	44,087,634,911
Cho Công ty Bất động sản Viettronics vay	575,000,000,000	
Cho vay khác	904,533,000,000	
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu (Thuyết minh số 2)	(159,074,344,717)	(170,086,023,192)
	<u>1,719,533,000,000</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 Xavincos		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	73,412,301,500	67,044,601,500
	<u>1,288,481,135,740</u>	<u>1,292,661,598,145</u>
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>		
Hợp tác đầu tư với Công ty Thành phố Xanh	266,500,000,000	
Ứng tiền mua cổ phần	1,013,021,991,339	
Đầu tư vào Dự án Hoàng Cầu		8,699,910,908
	<u>1,279,521,991,339</u>	<u>8,699,910,908</u>
Cộng	<u>4,287,536,127,079</u>	<u>1,551,065,120,947</u>

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/09/2013	01/01/2013
Chi phí phát hành trái phiếu	350,550,496,107	329,641,230,566
Chi phí thuê đất trả trước	133,003,601,906	104,788,946,910
Chi phí hoa hồng	163,933,889,812	268,562,315,268
Chi phí nhà mẫu	15,150,978,084	24,416,629,260
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	238,850,578,449	322,341,443,796
Chi phí trả trước dài hạn khác	188,212,971,039	55,243,564,273
Cộng	<u>1,089,702,515,397</u>	<u>1,104,994,130,073</u>

14 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/09/2013	01/01/2013
Số đầu kỳ	5,323,050,138,965	2,264,822,097,870
Tăng trong kỳ	33,000,000,000	3,503,757,903,396
Giảm trong kỳ	(441,307,134,361)	(445,529,862,301)
Số cuối kỳ	<u>4,914,743,004,604</u>	<u>5,323,050,138,965</u>

15 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/09/2013	01/01/2013
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1,152,319,531,002	3,001,258,979,981
<i>Trái phiếu phát hành</i>	750,000,000,000	2,500,000,000,000
<i>Vay từ Ngân hàng (Thuyết minh 21.1)</i>	402,319,531,002	501,258,979,981
Vay Credit Suisse, WP investments III B.V.	316,275,000,000	
Vay ngân hàng	955,000,000,000	19,066,150,036
Các khoản vay ngắn hạn khác	33,934,292,790	45,833,884,896
Cộng	2,457,528,823,792	3,066,159,014,913

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2013	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>	13,185,722,733,150	17,688,105,060,951
Dự án Royal City	5,553,328,369,878	7,450,835,314,542
Dự án Times City	2,201,349,723,327	5,585,065,332,425
Dự án Vincom Village	5,400,018,342,476	4,651,288,313,984
Các dự án khác	31,026,297,469	916,100,000
<i>Thanh toán theo các hợp đồng khác</i>	5,203,178,146,673	112,169,012,415
Tạm ứng từ hoạt động cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại	5,121,045,251,598	25,674,825,919
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh	12,192,414,293	6,077,752,513
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	68,867,395,033	80,416,433,983
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ giáo dục và hoạt động khác	1,073,085,749	
Cộng	18,388,900,879,823	17,800,274,073,366
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước</i>	18,365,961,780,286	17,765,979,061,653
<i>Các bên liên quan trả tiền trước (xem Thuyết minh số 23)</i>	22,939,099,538	34,295,011,713

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2013	01/01/2013
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	835,433,428,157	250,047,955,686
Thuế Giá trị gia tăng	20,274,757,426	49,125,554,521
Thuế Thu nhập cá nhân	6,370,116,832	6,468,467,080
Các khoản phải nộp nhà nước khác	3,962,342,486	851,796,608
Cộng	866,040,644,901	306,493,773,895

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2013	01/01/2013
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	993,625,682,541	856,659,033,476
Trích trước chi phí xây dựng	814,654,947,879	766,430,547,605
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	20,069,111,800	
Chi phí trích trước liên quan đến chuyển nhượng cổ phần Công ty con	134,000,000,000	
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	8,195,363,559	9,029,609,383
Các khoản chi phí phải trả khác	31,100,308,691	63,226,991,612
Cộng	2,001,645,414,470	1,695,346,182,076

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

	30/09/2013	01/01/2013
<i>Tiền ứng vốn từ khách hàng</i>	566,184,252,546	762,562,552,450
Dự án Royal City	167,481,223,542	238,094,531,301
Dự án Times City	398,703,029,004	524,468,021,149
<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>	642,222,753,813	278,267,430,229
Phải trả cho hoạt động đầu tư (*)	63,174,550,000	68,279,000,000
Cổ tức phải trả cho cổ đông	211,111,736	211,111,736
Phí quản lý, bảo trì	215,368,347,588	
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (thuyết minh số 20)	35,781,968,476	41,958,145,848
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (thuyết minh số 20)	123,554,701,321	83,510,011,107
Bảo hiểm xã hội phải nộp	7,432,526,763	4,480,135,215
Phải trả khác	196,699,547,929	79,829,026,323
Cộng	1,208,407,006,359	1,040,829,982,679
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>	1,199,364,392,062	1,034,756,918,182
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 23)</i>	9,042,614,297	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.

20 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2013	01/01/2013
Doanh thu nhận trước	57,346,158,663	92,692,408,566
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 19)	(32,000,795,940)	(41,958,145,848)
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	25,345,362,723	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 19)	(123,105,365,703)	(83,510,011,107)
Phải trả dài hạn khác	376,948,806,720	390,583,532,547
Cộng	633,456,358	439,489,153
	402,927,625,801	441,757,284,418

21 . CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	30/09/2013	01/01/2013
Vay dài hạn	2,213,857,471,254	4,522,506,644,958
Khoản vay có thể chuyển đổi	527,125,000,000	-
Trái phiếu doanh nghiệp	14,628,330,000,000	14,240,000,000,000
Cộng	17,369,312,471,254	18,762,506,644,958

1. Vay dài hạn:

Bên cho vay	30/09/2013	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Đô la Mỹ	Việt Nam Đồng			
Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank")	1,095,000,000,000	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 hạn trả	-	-	-	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung ("BIDV")	773,659,969,523	18/01/2019	Lãi suất tham khảo + 4,5%, và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và BIDV	► Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án bệnh viện Vinmec. ► Máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, tài sản khác, tài khoản, quyền tài sản và các quyền khác của dự án
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(147,363,803,719)			(**)
Ngân hàng ĐT&P TViệt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa				
► 01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	19,236,552,592	17/10/2014	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3,5%	
► 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	186,433,851,467	12/03/2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4,5%	
	14,757,317,089	12/03/2017	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3,5%	
► 04/2007/HĐTD ngày 07 tháng 8 năm 2007	54,426,428,261	15/08/2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4,5%	
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(83,393,586,000)			
Ngân hàng Vietcombank - Hội sở				Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của toàn bộ dự án Vinpearl Đà Nẵng Luxury Resort and Residences
► 01/2010/HĐTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	140,456,428,259	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	10,684,993,024	17/09/2014	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 3,0%	

► 01/2010/HBTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	307,507,336,900	23/05/2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 3,2%
► 01/2010/HBTD/V CB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	14,014,125,141	23/05/2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcom Bank + 4,0%
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(171,562,141,283)		
	<u>2.213.857.471.254</u>		

(*) 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.
- 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.
- Thẻ chấp 13.515.000 cổ phiếu VIC của công ty con và khu đất số 7 Trần Phú, Nha Trang của công ty Hòn Một
- Thẻ 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:

- Hợp đồng thế chấp chứng khoán để bảo lãnh số 01/2013/HĐCC ngày 11 tháng 6 năm 2013 với số lượng cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một cổ đông lớn của Công ty được thế chấp là 10.599.139 cổ phiếu;
- Hợp đồng thế chấp chứng khoán số 02/2013/HĐCC để bảo lãnh ngày 11 tháng 6 năm 2013 với số lượng cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một cổ đông lớn của Công ty được thế chấp là 5.400.862 cổ phiếu

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 15.373.312 cổ phiếu VIC của một công ty đồng sở hữu, có lãi suất cố định 6%/năm.

3. Trái phiếu doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, Tập đoàn có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 12 tháng 10 năm 2009 bao gồm 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm. Lãi trái phiếu được trả định kỳ 6 tháng một lần vào ngày 12 tháng 4 và 12 tháng 10 hàng năm. Lãi suất của các trái phiếu được xác định bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả sau kỳ hạn 12 tháng của của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất cho giai đoạn từ 1 tháng 1 năm 2012 đến 11 tháng 4 năm 2013 là 15,5%/năm và từ 12 tháng 4 năm 2013 đến 30 tháng 9 năm 2013 là 13%/năm. Tài sản đảm bảo của 1.000 trái phiếu này là 64.000 m2 căn hộ chưa mở bán của dự án Royal City;
- Loại trái phiếu thứ hai 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. Lãi suất thực cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013 là 17,11%/năm. Loại trái phiếu này cùng với loại trái phiếu thứ ba được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Công viên vui chơi giải trí tại đảo Hòn Tre, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Vinpearl. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, một phần gốc của khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn.

► Loại trái phiếu thứ ba 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 30/09/2013 là 16,97%/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) Quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Công viên vui chơi giải trí tại đảo Hòn Tre, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Vinpearl. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, một phần gốc của 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 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 14,5%/năm đến 18%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng các công trình bao gồm phần căn hộ thuộc 13 tòa nhà (từ T01 đến T12 và T15) của dự án Times City cùng các công trình được nâng cấp gắn liền với phần căn hộ đó tại thời điểm hiện tại hoặc trong tương lai, ngoài trừ một số căn hộ được quy định tại Phụ lục I của Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐTCTS-NAMHANOI.

► Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 2.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 2 tháng 4 năm 2013 có kỳ hạn 3 năm và 5 năm với lãi suất thả nổi, được xác định bằng trung bình cộng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Phát triển Nông nghiệp và Nông thôn Việt Nam (+) 5,5% một năm. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 15,5%. Lãi suất áp dụng cho giai đoạn từ ngày phát hành tới ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 15,5%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền tài sản và toàn bộ tài sản, máy móc, trang thiết bị kèm theo của trung tâm thương mại Vincom Mega Mall - Royal City bao gồm cả khu tầng hầm, 40 triệu cổ phiếu VIC thuộc sở hữu của hai cá nhân và sẽ được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của công ty FPI, một công ty con trong Tập đoàn.

► Trái phiếu thứ sáu có giá trị ghi sổ là 1.095 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 10.950 trái phiếu được phát hành vào ngày 27 tháng 9 năm 2013 có kỳ hạn 3 năm. Lãi suất áp dụng cho 6 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành là 13%/năm và được thả nổi cho các kỳ tính lãi còn lại, được xác định bằng lãi suất trung bình của lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cộng với biên độ 5,00%/ năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng Trung tâm thương mại Vincom Center Bà Triệu tháp A, tháp B và tháp C và Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên.

► 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. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, các trái chủ đã chuyển đổi 2 triệu đô la Mỹ và số dư của khoản Trái phiếu này là 298 triệu đô la Mỹ

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu ưu đãi	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	6,966,640,000	34,833,360,000	2,829,568,560,000	(2,953,978,284,083)			(82,609,724,083)
Tăng từ phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư	2,276,481,600,000	(2,276,481,600,000)					-
Quỹ khác					5,000,000,000	(5,000,000,000)	-
Lợi nhuận trong năm						5,933,645,162,958	5,933,645,162,958
Mua, góp vốn vào công ty con		23,637,020,203		(23,637,020,203)		(9,037,054,313)	(9,037,054,313)
Số dư cuối kỳ	9,288,068,790,000	1,756,275,314,827	2,829,568,560,000	(4,375,262,034,775)	17,845,114,930	6,882,071,828,285	16,398,567,573,267

23 . 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 Cung cấp dịch vụ Thu tiền cung cấp dịch vụ	(18,631,326,118) 2,066,171,044 (1,347,166,725)
Công ty CP Tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí chi hộ phải thu Chi phí thuê phải trả Chi phí thuê đã trả Phí quản lý, DV phải thu Thu phí quản lý, DV đã thu Chi phí chi hộ đã thu	11,762,942,815 (13,483,056,900) 13,405,296,900 5,340,000,000 (5,340,000,000) (70,605,960,391)
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông của Sài Đồng	Lãi vay được hưởng Phí hỗ trợ đã trả Lãi vay đã thu Tiền hỗ trợ đã trả Lãi vay phải thu Tạm ứng tiền theo thỏa thuận chuyển nhượng	16,661,917,610 (28,000,000,000) (25,739,178,034) 25,739,178,034 25,130,958,800 115,000,000,000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết	Chuyển tiền hợp đồng hợp tác đầu tư Chuyển tiền mua cổ phần	266,500,000,000 88,021,991,339
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty liên kết	Đi vay Trả vay Lãi vay phải trả Trả lãi vay	(300,000,000,000) 300,000,000,000 (541,666,667) 541,666,667

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (VNĐ)
Phải thu khác (Thuyết minh số 4)			
Công ty CP ĐT KD BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	Chi hộ phải thu	38,181,818
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Lãi vay phải thu Tạm ứng Tạm ứng theo thỏa thuận chuyển nhượng	2,761,643,800 205,200,000,000 115,000,000,000
			322,999,825,618

Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16)

Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	8,733,573,088
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
		22,939,099,538

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải trả (VNĐ)
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)			
Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thuê văn phòng, ăn ca phải trả	77,760,000
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty	Chi phí hỗ trợ phải trả	2,260,821,966
Thành viên quản lý chủ chốt		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	2,857,845,603
Thành viên gia đình của các nhân viên quản lý chủ chốt		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	3,846,186,728
			9,042,614,297

Các khoản cho vay và lãi suất:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Số dư cho vay (VNĐ) Ủy thác đầu tư (VNĐ)
Các khoản đầu tư dài hạn khác (thuyết minh số 12)					
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
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết			Chuyển tiền mua cổ phần	88,021,991,339
Cộng dài hạn					328,021,991,339

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

1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu	Quý III '2013	Quý III '2012
- Doanh thu cho thuê bất động sản và dịch vụ đi kèm	368,449,171,853	287,172,535,447
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7,528,410,562,802	588,780,346,740
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác	477,025,024,552	359,430,403,311
- Doanh thu bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe	85,479,289,109	41,906,588,364
- Doanh thu cung cấp dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan	4,821,574,274	5,453,562,358
- Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và dịch vụ khác	5,798,147,421	
	8,469,983,770,011	1,282,743,436,221

Các khoản giảm trừ

	Quý III '2013	Quý III '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	(397,818,326)	(297,425,899)
- Các khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan	-	(92,818,144)
	(397,818,326)	(390,244,043)

Doanh thu thuần

	Quý III '2013	Quý III '2012
- Doanh thu cho thuê	368,449,171,853	287,172,535,447
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7,528,410,562,802	588,780,346,740
- Doanh thu cung cấp DV khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác	476,627,206,226	359,132,977,412
- Doanh thu bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe	85,479,289,109	41,906,588,364
- Doanh thu cung cấp dịch vụ làm đẹp và các dịch vụ liên quan	4,821,574,274	5,360,744,214
- Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và dịch vụ khác	5,798,147,421	
	8,469,585,951,685	1,282,353,192,178

2 . Giá vốn hàng bán

	Quý III '2013	Quý III '2012
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	231,733,058,953	87,461,121,874
Giá vốn bán bất động sản	4,552,973,983,425	416,483,932,825
Giá vốn cung cấp d.vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các d.vụ liên quan khác	259,220,481,577	215,838,560,196
Giá vốn cung cấp dịch vụ làm đẹp	1,823,628,300	3,249,153,075
Giá vốn bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe	82,580,820,513	57,504,192,963
Chi phí giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và dịch vụ khác	4,427,582,110	-
Cộng	5,132,759,554,878	780,536,960,933

3 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III '2013	Quý III '2012
Lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay	215,112,827,812	223,461,312,748
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	1,112,293,725	1,912,030,022
Thu nhập tài chính khác	15,228,750,591	10,946,331,660
Cộng	231,453,872,128	236,319,674,431

4 . Chi phí tài chính

	Quý III '2013	Quý III '2012
Chi phí lãi vay	226,454,191,041	290,913,176,291
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7,763,070,418	2,543,900,644
Chi phí phát hành trái phiếu	34,600,764,136	27,560,312,622
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	27,282,783,100	
Chi phí tài chính khác	68,363,821,380	10,278,138,794
Cộng	364,464,630,076	331,295,528,351

5 . Thu nhập khác

	Quý III '2013	Quý III '2012
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	6,249,582,118	26,442,560,913
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	14,587,143,751	946,266,711
Thu nhập khác	21,694,027,622	8,913,715,280
Cộng	42,530,753,492	36,302,542,904

6 . Chi phí khác

	Quý III '2013	Quý III '2012
Chi phí từ vi phạm hợp đồng	21,319,648,107	(20,918,048,467)
Thanh lý tài sản cố định	16,047,584,535	
Chi phí khác	2,010,220,418	(164,517,141)
Cộng	39,377,453,060	-21,082,565,609

7 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý III '2013	Quý III '2012
Chi phí thuế TNDN hiện hành	809,155,204,391	101,953,705,566
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1,016,489,023	(4,037,319,873)
Cộng	810,171,693,414	97,916,385,693

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 30 tháng 9 năm 2013 ước tính là 4.205 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 30 tháng 9 năm 2013 ước tính là 4.951 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Vincom Village là 4.652 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 30 tháng 9 năm 2013 ước tính là 2.023 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, Tập đoàn còn có các khoản cam kết khoảng 506 tỷ đồng Việt Nam chủ yếu liên quan đến các khoản phải thanh toán cho nhà thầu theo hợp đồng thiết kế và xây dựng các hạng mục của Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl, Khu khách sạn thuộc dự án Công viên Văn hóa và du lịch Sinh thái Vinpearl tại khu vực Bãi Sỏi trên Đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 như sau:

	30/09/2013
Đến 1 năm	1,918,232,622,346
Trên 1 năm đến 5 năm	4,823,414,806,538
Trên 5 năm	2,549,819,715,100
	9,291,467,143,984

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

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

	30/09/2013
Đến 1 năm	13,660,127,365
Trên 1 năm đến 5 năm	216,709,467,447
Trên 5 năm	1,944,331,229,804
	2,174,700,824,617

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 di dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 4 năm để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái định cư. Tại ngày 30 tháng 9 năm 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 2.575m² đất tại Dự án Times City cho Hanosimex.

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty Cổ phần Vincom, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam ("Vinataba"), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long ("Vinataba Thăng Long"), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước ("Căn Nhà Mơ Ước"), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình ("An Bình"), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long"), một công ty mới được thành lập để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 9 năm 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 khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 9 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 ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("Tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m²); và
- (ii) Quyền sở hữu 31.156% tầng hầm B1. B2 của tòa nhà.

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

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

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

Công ty Thành phố Hoàng Gia, công ty con, đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City và 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

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

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

Người lập



Ngô Nguyệt Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

PI CHỈ TIÊU	Quý III '2013	Quý III '2012	Chênh lệch	%	Năm 2013
01 Tổng doanh thu	8,469,983,770,011	1,282,743,436,221	7,187,240,333,790	560.30%	11,601,797,358,431
02 Các khoản giảm trừ	397,818,326	390,244,043	7,574,283	1.94%	1,276,796,395
10 Doanh thu thuần	8,469,585,951,685	1,282,353,192,178	7,187,232,759,507	560.47%	11,600,520,562,036
11 Giá vốn hàng bán	5,132,759,554,878	780,536,960,933	4,352,222,593,945	557.59%	6,778,834,198,334
20 Lợi nhuận gộp	3,336,826,396,807	501,816,231,245	2,835,010,165,562	564.95%	4,821,686,363,702
21 Doanh thu tài chính	231,453,872,128	236,319,674,431	(4,865,802,303)	-2.06%	6,058,972,408,557
22 Chi phí tài chính	364,464,630,076	331,295,528,351	33,169,101,725	10.01%	1,422,485,678,781
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay	226,454,191,041	290,913,176,291	(64,458,985,250)		1,027,518,319,014
24 Chi phí bán hàng	151,195,164,469	39,105,108,467	112,090,056,002	286.64%	273,980,259,689
25 Chi phí QLDN	246,896,776,039	215,975,020,349	30,921,755,690	14.32%	951,991,502,074
30 Lợi nhuận thuần	2,805,723,698,352	151,760,248,508	2,653,963,449,844	1748.79%	8,232,201,331,716
31 Thu nhập khác	42,530,753,492	36,302,542,904	6,228,210,588	17.16%	106,737,528,837
32 Chi phí khác	39,377,453,060	(21,082,565,609)	60,460,018,669	-286.78%	57,437,983,864
40 Lợi nhuận khác	3,153,300,432	57,385,108,513	(54,231,808,081)	-94.51%	49,299,544,973
Lợi nhuận trong các cty	12,927,893,700	9,487,712,143	3,440,181,557	36.26%	57,625,768,752
50 Lợi nhuận trước thuế	2,821,804,892,483	218,633,069,164	2,603,171,823,319	1190.66%	8,339,126,645,440
Chi phí thuế TNDN	810,171,693,414	97,916,385,693	712,255,307,721	727.41%	2,288,136,066,428
51 CP thuế TNDN hiện hành	809,155,204,391	101,953,705,565	707,201,498,825	693.65%	2,289,051,141,693
52 CP thuế TNDN hoãn lại	1,016,489,023	(4,037,319,872)	5,053,808,896	-125.18%	(915,075,265)
60 Lợi nhuận sau thuế	2,011,633,199,070	120,716,683,471	1,890,916,515,598	1566.41%	6,050,990,579,013
61 LN sau thuế của CĐ th.số	136,927,048,789	24,961,857,866	111,965,190,923	448.55%	117,345,416,053
62 LN sau thuế của CĐ cty	1,874,706,150,280	95,754,825,605	1,778,951,324,675	1857.82%	5,933,645,162,959
70 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2,164	148	-	-	6,850

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

- Tổng doanh thu tăng 560% chủ yếu là do ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản của 2 dự án Royal city và Times city. Chi phí giá vốn tăng tương ứng với doanh thu ghi nhận
- Chi phí bán hàng tăng đột biến do ghi nhận chi phí bán hàng và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản và chi phí cho khai trương Vincom Royal Mega Mall trong tháng 7 năm 2013
- 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 ròng khác 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
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	51.3%	48.4%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	48.7%	51.6%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	72.9%	80.5%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	32.2%	39.1%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	22.0%	36.2%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	27.1%	19.5%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	0.5%	0.6%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.49	0.43
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.11	1.12
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	3.3%	0.2%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	23.8%	9.4%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	12.0%	1.2%

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2013

