

Báo cáo tài chính riêng
Quý I của Năm 2014
Của
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 28
<u>Phụ lục:</u>	
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước (theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC)	29
Các chỉ số tài chính	30

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“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. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 51 được cấp ngày 19 tháng 2 năm 2014.

Thông tin liên lạc

Địa chỉ trụ sở chính: Số 7 đường Bể Lãng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố 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 và Ban Giám đốc Công ty đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

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

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng Quý I của Năm 2014.

Xác nhận của Ban Giám đốc

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

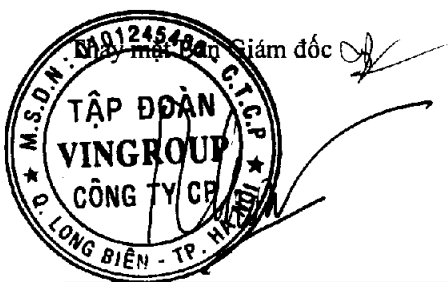
- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các báo cáo tài chính;

- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

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

Chúng tôi, các thành viên của Ban Giám đốc xác nhận rằng, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 03 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 và lưu chuyển tiền tệ cho Quý kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.



Dương Thị Mai Hoa - Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/03/2014	01/01/2014
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		15,403,633,336,548	12,737,150,578,289
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV.1	281,603,371,624	766,283,831,400
Tiền	111		31,918,379,934	193,122,654,177
Các khoản tương đương tiền	112		249,684,991,690	573,161,177,223
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	IV.2	6,314,752,974,466	5,625,404,045,879
Đầu tư ngắn hạn	121		6,357,311,039,372	5,677,388,418,321
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(42,558,064,906)	(51,984,372,442)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,217,162,090,893	2,567,531,227,771
Phải thu khách hàng	131	IV.3	161,535,334,177	169,494,219,666
Trả trước cho người bán	132		10,503,022,904	15,221,942,722
Phải thu từ các bên liên quan	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	IV.4	2,071,404,648,002	2,400,572,292,002
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(26,280,914,190)	(17,757,226,619)
IV. Hàng tồn kho	140	IV.5	73,708,911,538	73,679,875,875
Hàng tồn kho	141		82,647,445,885	82,618,410,222
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(8,938,534,347)	(8,938,534,347)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	IV.6	6,516,405,988,027	3,704,251,597,364
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		141,414,179,492	15,701,696,286
Thuế GTGT được khấu trừ	152		34,532,920,206	38,688,098,268
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		3,284,386,992	3,284,386,992
Tài sản ngắn hạn khác	158		6,337,174,501,337	3,646,577,415,818
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		39,420,072,569,392	38,233,760,915,049
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		45,609,881,193	51,604,965,277
Tài sản cố định hữu hình	221	IV.7	40,102,161,889	45,483,377,626
- Nguyên giá	222		66,431,950,155	72,324,349,585
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26,329,788,266)	(26,840,971,959)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	IV.8	2,695,289,211	3,309,157,558
- Nguyên giá	228		11,655,534,859	11,690,736,472
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8,960,245,648)	(8,381,578,914)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	IV.9	2,812,430,093	2,812,430,093
III. Bất động sản đầu tư	240	IV.10	86,584,082,339	86,584,082,339
- Nguyên giá	241		87,706,085,875	87,706,085,875
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(1,122,003,536)	(1,122,003,536)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		38,530,232,010,391	37,362,080,228,872
Đầu tư vào công ty con	251	IV.11	30,930,604,890,709	29,768,453,109,190
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	IV.12	550,681,818,182	544,681,818,182
Đầu tư dài hạn khác	258	IV.13	7,048,945,301,500	7,048,945,301,500
Dự phòng giảm giá chứng khoán	259		-	-

đầu tư dài hạn (*)				
V. Tài sản dài hạn khác	260		757,646,595,468	733,491,638,561
Chi phí trả trước dài hạn	261	IV.14	757,643,955,468	733,488,998,561
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		2,640,000	2,640,000
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		54,823,705,905,940	50,970,911,493,338

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2014

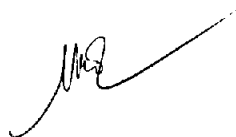
NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/03/2014	01/01/2014
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		26,730,866,882,355	23,135,447,702,632
I. Nợ ngắn hạn	310		6,529,738,975,296	6,933,713,948,930
Vay và nợ ngắn hạn	311	IV.15	4,921,895,519,825	5,663,132,511,492
Phải trả người bán	312		10,979,393,350	17,034,696,013
Người mua trả tiền trước	313		597,468,723,610	598,258,550,703
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV.16	1,792,240,586	2,490,926,799
Phải trả người lao động	315		152,872,690	7,704,885,682
Chi phí phải trả	316	IV.17	756,575,289,111	459,773,876,907
Phải trả các bên liên quan	317		-	-
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	IV.18	240,874,936,124	185,318,501,334
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		20,201,127,907,059	16,201,733,753,702
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	IV.19	1,817,944,624	2,244,114,285
Vay và nợ dài hạn	334	IV.20	20,092,795,338,405	16,092,975,015,387
- Vay dài hạn	334		5,629,935,593,750	5,629,935,593,750
- Trái phiếu phát hành	338		14,462,859,744,655	10,463,039,421,637
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		106,514,624,030	106,514,624,030
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		28,092,839,023,585	27,835,463,790,706
I. Vốn chủ sở hữu	410	IV.21	28,092,839,023,585	27,835,463,790,706
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		9,296,385,120,000	9,296,036,790,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		13,708,565,287,810	13,706,823,617,810
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(1,746,271,037,482)	(1,746,271,037,482)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		16,000,000,000	16,000,000,000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		6,818,159,653,257	6,562,874,420,378
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	490		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		54,823,705,905,940	50,970,911,493,338

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/03/2014	01/01/2014
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 (đô la Mỹ)	007		10,441	231,843
Ngoại tệ các loại (euro)	007		100	100
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Người lập



Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Ngày tháng 05 năm 2014

Tổng Giám đốc



Dương Thị Mai Hoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý I Năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm 2014	Năm 2013	Quý I '2014	Quý I '2013
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	85,564,670,064	201,716,415,055	85,564,670,064	201,716,415,055
Các khoản giảm trừ	02	V.1				
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V.1	85,564,670,064	201,716,415,055	85,564,670,064	201,716,415,055
Giá vốn hàng bán	11	V.2	83,720,310,325	67,339,624,396	83,720,310,325	67,339,624,396
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1,844,359,739	134,376,790,659	1,844,359,739	134,376,790,659
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.3	858,270,903,851	785,373,097,045	858,270,903,851	785,373,097,045
Chi phí tài chính	22	V.4	544,180,324,795	333,502,266,069	544,180,324,795	333,502,266,069
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		495,117,912,036	253,712,712,712	495,117,912,036	253,712,712,712
Chi phí bán hàng	24	V.5	840,812,119	15,496,571,076	840,812,119	15,496,571,076
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.6	62,024,385,445	78,630,043,006	62,024,385,445	78,630,043,006
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		253,069,741,231	492,121,007,552	253,069,741,231	492,121,007,552
Thu nhập khác	31	V.7	10,713,484,219	4,408,343,678	10,713,484,219	4,408,343,678
Chi phí khác	32	V.8	8,497,992,571	740,719,810	8,497,992,571	740,719,810
Lợi nhuận khác	40		2,215,491,648	3,667,623,868	2,215,491,648	3,667,623,868
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45					
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		255,285,232,879	495,788,631,420	255,285,232,879	495,788,631,420
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9		94,215,115,476		94,215,115,476
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		255,285,232,879	401,573,515,944	255,285,232,879	401,573,515,944
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61					
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		255,285,232,879	401,573,515,944	255,285,232,879	401,573,515,944

Người lập

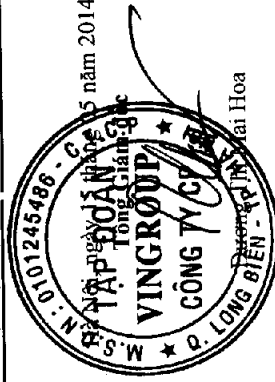


Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp
Quý I Năm 2014

Đơn vị tính: VND

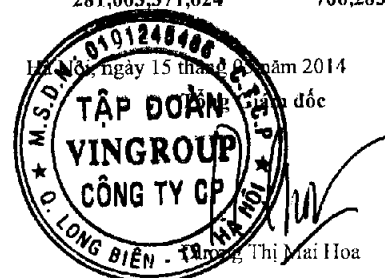
Chi tiêu	Ghi chú	Quý I Năm 2014	Quý I Năm 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		126,383,341,065	(2,021,457,844,895)
1. Lợi nhuận trước thuế		255,285,232,879	7,167,831,730,423
Khấu hao tài sản cố định		3,395,766,718	26,221,826,720
Các khoản dự phòng		(902,619,965)	41,409,267,361
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		1,361,751,681	(981,091,271)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(18,500,000)	90,027,592,219
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư			(5,575,741,580,841)
Phân lợi nhuận trong công ty liên kết			
Chi phí lãi vay		495,117,912,036	1,079,760,878,236
Thu nhập lãi vay, lãi tiền gửi và cổ tức		(857,456,087,851)	(3,154,112,334,438)
Khấu hao lợi thế thương mại			
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi V.LĐ		(103,216,544,502)	(325,583,711,591)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		921,838,384,447	(231,918,066,405)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(29,035,663)	(1,583,503,389)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(471,759,002,036)	332,178,653,155
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(149,867,440,113)	7,178,144,314
Tiền lãi vay đã trả		(70,141,113,611)	(989,744,837,717)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp			(1,218,276,291,463)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			406,291,768,201
Tiền (chi) thu khác cho hoạt động kinh doanh		(441,907,457)	
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(4,255,373,684,174)	(6,996,708,076,334)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(4,688,079,727)	(87,633,675,028)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		8,504,773,945	6,266,317,604
Tiền chi đầu tư dự án			(114,567,661,192)
Tiền chi cho vay, tiền gửi		(3,198,184,626,831)	(21,396,681,135,877)
Tiền thu cho vay và tiền gửi		2,098,694,344,588	8,917,681,581,088
Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty con		(117,971,000,000)	(1,532,548,617,524)
Tiền chi để góp vốn vào công ty con khác			(1,738,567,700,000)
Tiền chi cho các khoản đầu tư dài hạn khác		(1,214,000,000,000)	
Đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án bất động sản tiềm năng		(2,686,000,000,000)	(1,870,000,000,000)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty khác			630,175,906,401
Thu tiền do nhượng bán các khoản đầu tư vào Công ty con			9,741,338,569,247
Tiền nhận từ Công ty PFV tại ngày sáp nhập			52,632,632,893
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		858,270,903,851	395,195,706,054
Tiền thu từ bán các khoản đầu tư dài hạn khác		-	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		3,644,309,883,333	9,724,974,557,182
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			-
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		6,953,309,883,333	23,461,795,834,381
Tiền chi mua cổ phiếu quỹ			(2,953,978,284,083)
Tiền chi trả nợ vay		(3,309,000,000,000)	(10,782,842,993,116)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông			
Góp vốn của các cổ đông thiểu số			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(484,680,459,776)	706,808,635,953
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		766,283,831,400	59,494,537,371
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			(19,341,924)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		281,603,371,624	766,283,831,400

Người lập

Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý I của Năm 2014

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Thông tin doanh nghiệp

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“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. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 51 được cấp ngày 19 tháng 2 năm 2014.

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2014, Công ty có 47 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 Vincor Retail	100,00	99,15	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Vincor Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH MTV Vincor Center B Hồ Chí Minh.	100,00	99,15	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...
3	Công ty TNHH Vincor Center Bà Triệu.	100,00	99,15	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...
4	Công ty TNHH MTV Vincor Center Long Biên.	100,00	99,15	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Vincor Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	100,0	99,15	Số 4, đường Lê Thánh Tôn, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

6	Công ty TNHH Vincor Center Hạ Long	100,00	99,15	Khu Cột Đồng Hồ, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
7	Công Ty TNHH MTV Vincor Mega Mall Royal City	100,00	99,15	72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
8	Công ty TNHH Vincor Mega Mall Times City	100,00	88,47	Số 458, Phố Minh Khai, P.Vĩnh Tuy, Q.Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
9	Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics	83,97	83,26	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...
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	98,36	98,33	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	79,00	79,00	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Vincor Village, P. Việt Hưng, Q.Long Biên, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	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
13	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
14	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
15	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...
16	Công ty TNHH BDS Tây Tăng Long	59,00	58,94	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
17	Công ty Cổ phần Vinpearl	100,00	99,88	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 TNHH Vinpearl Nha Trang	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
19	Công ty TNHH Vinpearlland	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	► Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
20	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	100,00	99,88	Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

21	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Hội An	100,00	99,88	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
22	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	83,63	83,54	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
23	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	70,00	69,92	58 Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
24	Công ty TNHH Future Property Invest	100,00	99,88	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
25	Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bãi Dài (*)	90,00	90,00	17A Bạch Đằng, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
26	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
27	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
28	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài.	90,00	89,90	Số 75B Cù Lao Thượng, phường Vĩnh Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
29	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh.	90,00	89,90	Số 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
30	Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Hòn Tre.	90,00	89,90	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.
31	Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc	100,00	99,88	Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, Kiên Giang	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
32	Công ty CP Vinpearl Quy Nhơn	98,00	97,89	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.
33	Công ty TNHH VINPEARL Hạ Long	100	99,88	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
34	Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 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
35	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh dịch vụ tổng hợp VinGS	100,00	100,00	Tầng 6, 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	► Kinh doanh dịch vụ chăm sóc sắc đẹp

36	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Phát triển giáo dục và các hoạt động liên quan
37	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO	70,00	55,30	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
38	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Dịch vụ Toàn Cầu VINGT	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
39	Công ty TNHH MTV TMĐT và PT Thời Đại	100,00	100,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh TTTM, văn phòng...
40	Công ty CP Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec	100,00	88,58	Số 458, Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.	► Các hoạt động của bệnh viện.
41	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
42	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản và Phát triển Hạ tầng Đô thị Hà Thành	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
43	Công ty TNHH Vincom Office	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
44	Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Quản lý Cảnh quan Vinlandscape	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
45	Công ty TNHH Xây dựng Vincom	100,00	99,42	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	60	59,74	38/12 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	► Tư vấn bất động sản
47	Công ty TNHH VINECOM	70	70	T26, Khu đô thị Times City, số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	► Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet

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

II . CỐ SỞ TRÌNH BÀY

2 . Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

2 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3 . Niên độ kế toán

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

4 . Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2014 được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

2 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3 . Các khoản phải thu

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

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

4 . Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

5 . Tài sản cố định hữu hình

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

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

6 . Tài sản cố định vô hình

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

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

7 . Khấu hao và khấu trừ

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

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

8 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

9 . Chi phí đi vay

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

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

10 . Đầu tư vào công ty con

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

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

11 . Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

13 . Chi phí trả trước

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

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

14 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

15 . Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

16 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

17 . Cổ phiếu quỹ

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

18 . Phân chia lợi nhuận

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

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

19 . Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

20 . Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

21 . Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

22 . Vay và trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2014	01/01/2014
Tiền mặt	167,515,776	145,054,720
Tiền gửi ngân hàng	31,750,864,158	192,977,599,457
Các khoản tương đương tiền	249,684,991,690	573,161,177,223
Cộng	281,603,371,624	766,283,831,400

2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/03/2014	01/01/2014
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	32,369,112,000	32,369,112,000
Các khoản cho vay các bên liên quan	5,331,911,587,512	4,504,004,595,059
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác		148,531,872,120
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	813,621,378,611	813,622,291,950
Các khoản cho vay khác	64,292,886,000	64,292,886,000
Các khoản đầu tư vào các dự án	115,116,075,249	114,567,661,192
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(42,558,064,906)	(51,984,372,442)
	6,314,752,974,466	5,625,404,045,879

3 Phải thu khách hàng

	31/03/2014	01/01/2014
Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	5,315,955,150	5,500,895,150
Phải thu phí quản lý từ các công ty con	142,733,810,347	148,467,005,326
Phải thu từ các dịch vụ khác	13,485,568,680	15,526,319,190
	161,535,334,177	169,494,219,666

4 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2014	01/01/2014
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	360,000,000,000	360,000,000,000
Phải thu từ tiền lãi	566,243,502,140	229,474,761,893
Phải thu từ cổ tức	900,000,000,000	900,000,000,000
Dự án Thủ Thiêm	-	800,000,000,000
Phải thu khác	75,497,021,062	74,046,234,109
Phải thu từ các công ty con	169,664,124,800	37,051,296,000
	2,071,404,648,002	2,400,572,292,002

5 . Hàng tồn kho

	31/03/2014	01/01/2014
Nguyên liệu, vật liệu khác	47,719,834	148,991,373
Công cụ dụng cụ	76,497,596	333,695,394
Cần hộ mua để bán	30,980,680,030	30,980,680,030
Quyền sử dụng đất mua để bán	38,953,762,100	38,953,762,100
Cần hộ xây để bán	12,456,095,286	12,201,281,325
Hàng tồn kho khác	132,691,039	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8,938,534,347)	(8,938,534,347)
Cộng	73,708,911,538	73,679,875,875

6 . Tài sản ngắn hạn khác

	31/03/2014	01/01/2014
Tạm ứng nhân viên	1,335,492,537	927,415,818
Tạm ứng/đặt cọc cho mục đích đầu tư	5,492,600,000,000	2,802,200,000,000
Khoản đặt cọc ngắn hạn	843,239,008,800	843,450,000,000
	6,337,174,501,337	3,646,577,415,818

Các khoản tạm ứng/ đặt cọc ngắn hạn chủ yếu bao gồm :

- Đặt cọc để đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện dự án Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn trên khu đất có diện tích khoảng 35,5 ha tại 722 Điện Biên phủ, phường 22, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
- Đặt cọc để đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện dự án khu đô thị trên khu đất có diện tích khoảng 347 ha tại xã Tân Quang, huyện Văn Lâm, và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.
- Nhận chuyển nhượng 20% cổ phần của Công ty Sài Đồng (Công ty con) theo thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng cổ phần được ký giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp.
- Khoản tiền 40 triệu đô la Mỹ được đặt và phong tỏa tại tài khoản mở tại Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Khoản đặt cọc này đã được thu hồi vào ngày 03 tháng 04 năm 2014.

7 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý+khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	-	12,617,524,499	34,452,128,658	25,254,696,428	72,324,349,585
Mua sắm mới			4,529,230,636	158,849,091	4,688,079,727
Thanh lý, điều chỉnh		(10,040,610,962)		(539,868,195)	(10,580,479,157)
Điều chỉnh để góp vốn					-
Số cuối kỳ		2,576,913,537	38,981,359,294	24,873,677,324	66,431,950,155
Giá trị hao mòn	-				
Số đầu kỳ	-	4,206,327,381	8,239,531,885	14,395,112,693	26,840,971,959
Khấu hao trong kỳ		212,514,447	1,213,208,401	1,358,131,153	2,783,854,001
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ		(3,024,608,787)		(270,428,907)	(3,295,037,694)
Điều chỉnh để góp vốn					-
Số cuối kỳ		1,394,233,041	9,452,740,286	15,482,814,939	26,329,788,266
Giá trị còn lại	-				
Số đầu kỳ	-	8,411,197,118	26,212,596,773	10,859,583,735	45,483,377,626
Số cuối kỳ	-	1,182,680,496	29,528,619,008	9,390,862,385	40,102,161,889

8 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Nhãn hiệu hàng hóa	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	-	11,690,736,472		11,690,736,472
Đầu tư trong kỳ				-
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ		(35,201,613)		(35,201,613)
Số cuối kỳ		11,655,534,859		11,655,534,859
Giá trị hao mòn	-			
Số đầu kỳ	-	8,381,578,914		8,381,578,914
Khấu hao trong kỳ		611,912,716		611,912,716
anh lý, điều chỉnh trong		(33,245,982)		(33,245,982)
Số cuối kỳ		8,960,245,648		8,960,245,648
Giá trị còn lại	-			
Số đầu kỳ	-	3,309,157,558		3,309,157,558
Số cuối kỳ	-	2,695,289,211		2,695,289,211

9 . Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2014	01/01/2014
Chi phí của các dự án khác	2,812,430,093	2,812,430,093
Cộng	2,812,430,093	2,812,430,093

10 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	-	87,706,085,875	-	87,706,085,875
Đầu tư trong kỳ				-
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				-
Điều chỉnh để góp vốn trong kỳ				-
Số cuối kỳ		87,706,085,875		87,706,085,875
Giá trị hao mòn	-		-	
Số đầu kỳ	-	1,122,003,536	-	1,122,003,536
Khấu hao trong kỳ				-
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ				-
Điều chỉnh để góp vốn trong kỳ				-
Số cuối kỳ	-	1,122,003,536	-	1,122,003,536
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	-	86,584,082,339	-	86,584,082,339
Số cuối kỳ	-	86,584,082,339	-	86,584,082,339

- Bất động sản đầu tư là giá trị của tầng 4 của tòa nhà Vincom Center B - TP Hồ chí Minh có địa chỉ tại số 72 Lê Thánh Tôn và 45A Phố Lý Tự trọng, Phường Bến Nghé, Q1 TP Hồ chí Minh.

11 . Đầu tư vào công ty con

	31/03/2014	01/01/2014
Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc thành phố Hoàng Gia	3,833,900,000,000	3,833,900,000,000
Công ty CP đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng	1,759,296,000,000	1,759,296,000,000
Công ty CP PT đô thị Nam Hà Nội	1,222,636,568,618	1,222,636,568,618
Công ty CP BĐS Hồ Tây	35,000,000,000	35,000,000,000
Công ty CP ĐT & PT BĐS Hải Phòng		
Công ty TNHH Cổ phần Vinpearl	8,142,098,211,235	15,506,874,376,000
Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	3,593,379,270,093	-
Công ty TNHH VinpearlLand	3,605,384,894,672	-
Công ty TNHH đầu tư và KD & DV toàn cầu Vin GT	146,000,000,000	81,000,000,000
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty TNHH Vincom Retail	2,943,000,000,000	2,943,000,000,000
Công ty TNHH MTV Thương mại ĐT và PT Thời Đại	1,561,000,000,000	1,561,000,000,000
Công ty TNHH MTV dịch vụ TM và ĐT Tương Lai		
Cty CP Bất động sản Xavenco	2,071,029,000,000	2,071,029,000,000
Công ty TNHH MTV PT & DV Vincharm (Vin GS)	672,900,736,000	672,900,736,000
Công ty TNHH MTV Vinschool	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty TNHH xây dựng Vincom	114,000,000,000	-
Công ty TNHH ĐT BĐS & PT hạ tầng đô thị Hà Thành	100,000,000	100,000,000
Công ty Viettronics Land	4,706,428,572	4,706,428,572
Công ty TNHH thiết kế XD & QL cảnh quan Vinlandscape	1,625,213,589	-
Công ty TNHH Vincom Office	1,601,712,135	-
Công ty TNHH VinEcom	15,946,855,795	-
Cty CP ĐTXD Tân Liên Phát	1,100,000,000,000	-
Công ty TNHH Kinh doanh & QL BĐS Vinhomes	100,000,000,000	70,010,000,000
Cộng	30,930,604,890,709	29,768,453,109,190

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

	31/03/2014	01/01/2014
Công ty CP du lịch VN tại TPHCM		
Công ty CP bê tông ngoại thương	9,000,000,000	9,000,000,000
Công ty CP bất động sản Thăng Long	17,500,000,000	17,500,000,000
Công ty CP phát triển TP Xanh	518,181,818,182	518,181,818,182
Công ty TNHH đầu tư và PT đô thị Ngọc Viễn đông	6,000,000,000	-
Cộng	550,681,818,182	544,681,818,182

13 . Đầu tư dài hạn khác

	31/03/2014	01/01/2014
Đầu tư vào các cổ phiếu chưa niêm yết	85,812,301,500	85,812,301,500
Các khoản cho vay khác	6,963,133,000,000	7,111,664,872,120
Các khoản cho vay khác đến hạn phải thu	-	(148,531,872,120)
Cộng	7,048,945,301,500	7,048,945,301,500

14 . Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2014	01/01/2014
Phí phát hành trái phiếu và khoản vay	654,604,701,219	626,940,648,310
Công cụ dụng cụ	2,162,558,982	2,445,278,213
Chi phí lợi thế thương mại	100,800,770,932	103,825,962,450
Chi phí trả trước dài hạn khác	75,924,335	277,109,588
Cộng	757,643,955,468	733,488,998,561

15 . Vay và nợ ngắn hạn

	31/03/2014	01/01/2014
Vay ngắn hạn từ các công ty con	4,921,895,519,825	5,663,132,511,492
Cộng	4,921,895,519,825	5,663,132,511,492

Đây là các khoản vay ngắn hạn từ các công ty con, có thời hạn 6 tháng với lãi suất vay từ 7% đến 12%

16 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/03/2014	01/01/2014
Thuế Thu nhập cá nhân	1,770,992,536	2,490,926,799
Các loại thuế khác	21,248,050	-
Cộng	1,792,240,586	2,490,926,799

17 . Chi phí phải trả

	31/03/2014	01/01/2014
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	693,856,873,347	401,201,267,197
Trích trước giá vốn của BĐS đã chuyển nhượng	20,737,298,696	17,870,539,418
Trích trước chi phí xây dựng	26,812,350,553	31,728,369,943
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1,600,168,428	1,601,384,753
Trích trước các khoản chi phí khác	13,568,598,087	7,372,315,596
Cộng	756,575,289,111	459,773,876,907

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

	31/03/2014	01/01/2014
Bảo hiểm xã hội, y tế, KPCĐ phải nộp	3,582,667,833	3,380,201,625
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	6,042,615,890	16,089,827,448
Đặt cọc từ đối tác đầu tư	20,000,000,000	20,000,000,000
Phải trả từ Quỹ bảo trì căn hộ	88,925,345,512	89,080,282,496
Phải trả mua cổ phần	114,000,000,000	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	8,324,306,889	56,768,189,765
Cộng	240,874,936,124	185,318,501,334

19 . Các khoản phải trả dài hạn khác

	31/03/2014	01/01/2014
Doanh thu nhận trước (thực hiện sau 12 tháng tới)	-	-
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	1,421,415,266	1,847,584,927
Đặt cọc phải trả dài hạn khác	396,529,358	396,529,358
Cộng	1,817,944,624	2,244,114,285

20 . Các khoản vay và nợ dài hạn

	31/03/2014	01/01/2014
Trái phiếu dài hạn	14,462,859,744,655	10,463,039,421,637
Vay dài hạn	5,629,935,593,750	5,629,935,593,750
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn phải trả	-	-
Cộng	20,092,795,338,405	16,092,975,015,387

Trái phiếu dài hạn bao gồm:

- Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có trị giá 297.900.000 Đô la Mỹ (tương đương 6.281.225.000.000 đồng Việt Nam), phát hành ngày 03 tháng 04 năm 2012, đáo hạn ngày 03 tháng 04 năm 2017, có lãi suất 5%/năm.
- Trái phiếu quốc tế trị giá 200.000.000 Đô la Mỹ (tương đương 4.181.634.744.655 đồng Việt Nam), Phát hành ngày 07/11/2013, đáo hạn 07/11/2018, có lãi suất 11,625%/ năm.
- Trái phiếu có mệnh giá là 4.000 tỷ đồng Việt Nam, có thời hạn 05 năm kể từ 30/12/2013, đáo hạn ngày 30/12/2018, có lãi suất năm thứ nhất là 11%/năm, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

Vay dài hạn bao gồm:

- Vay 2.467.185.593.750 đồng từ Công ty CP Vincom Retail Có thời hạn vay là 5,5 năm lãi suất 13% /năm cho năm đầu và 12% cho các năm tiếp theo.

21 . Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Quỹ dự phòng tài chính	CP quỹ	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	9,296,036,790,000	13,706,823,617,810	16,000,000,000	(1,746,271,037,482)	6,562,874,420,378	27,835,463,790,706
Tăng trong kỳ	348,330,000	1,741,670,000	-	-	-	2,090,000,000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	255,285,232,879	255,285,232,879
Số dư cuối kỳ	9,296,385,120,000	13,708,565,287,810	16,000,000,000	(1,746,271,037,482)	6,818,159,653,257	28,092,839,023,585

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

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

1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu	Quý I '2014	Quý I '2013
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các DV kèm theo	21,232,337,804	201,716,415,055
- Doanh thu từ phân bổ phí quản lý của công ty mẹ	64,332,332,260	-
	85,564,670,064	201,716,415,055
Doanh thu thuần	Quý I '2014	Quý I '2013
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	21,232,337,804	201,716,415,055
- Doanh thu phân bổ phí quản lý từ công ty mẹ	64,332,332,260	-
	85,564,670,064	201,716,415,055

2 . Giá vốn hàng bán

	Quý I '2014	Quý I '2013
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	19,387,978,065	67,339,624,396
Giá vốn phí quản lý phân bổ	64,332,332,260	-
Cộng	83,720,310,325	67,339,624,396

3 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I '2014	Quý I '2013
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	471,909,212,851	74,824,723,706
Lãi chênh lệch tỷ giá	37,000,000	522,884,105
Thu nhập từ cổ tức	385,546,875,000	
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	-	127,275,619,562
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	-	577,300,000,000
Thu nhập tài chính khác	777,816,000	5,449,869,672
Cộng	858,270,903,851	785,373,097,045

4 . Chi phí tài chính

	Quý I '2014	Quý I '2013
Chi phí lãi vay	495,117,912,036	253,712,712,712
Lỗ chênh lệch tỷ giá	18,500,000	40,479,627,329
Chi phí phát hành trái phiếu và khoản vay	46,537,751,592	38,363,294,949
Chi phí tài chính khác	2,506,161,167	946,631,079
Cộng	544,180,324,795	333,502,266,069

5 . Chi phí bán hàng

	Quý I '2014	Quý I '2013
Chi phí cho nhân viên		8,707,141,089
Chi quảng cáo, sự kiện và các dịch vụ mua ngoài	2,151,765,580	5,787,243,767
Chi phí khác bằng tiền	265,054,259	1,002,186,220
Phân bổ chi phí quản lý công ty mẹ cho các công ty con	(1,576,007,720)	
Cộng	840,812,119	15,496,571,076

6 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý I '2014	Quý I '2013
Chi phí cho nhân viên	34,422,792,346	33,867,107,057
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	1,148,183,574	551,068,204
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,140,181,598	3,208,989,262
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19,612,402,140	15,897,947,361
Chi phí tài trợ, ủng hộ, hỗ trợ	56,007,805,230	16,173,893,789
Chi phí khác bằng tiền	10,449,345,097	8,931,037,333
Phân bổ chi phí quản lý công ty mẹ cho các công ty con	(62,756,324,540)	
Cộng	62,024,385,445	78,630,043,006

7 . Thu nhập khác

	Quý I '2014	Quý I '2013
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	8,471,527,963	638,755,930
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	16,135,000	3,002,970,535
Thu nhập khác	2,225,821,251	766,617,213
Cộng	10,713,484,214	4,408,343,678

8 . Chi phí khác

	Quý I '2014	Quý I '2013
Thanh lý tài sản cố định	7,285,441,462	645,782,447
Tiền phạt vi phạm hợp đồng và phạt hành chính	1,797,813	30,950,099
Chi phí khác	1,210,753,296	63,987,264
Cộng	8,497,992,571	740,719,810

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý I'2014	Quý I'2013
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện Cộng	-	94,215,115,476
	255,285,232,879	94,215,115,476
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		401,573,515,944
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu nhỏ		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	255,285,232,879	401,573,515,944

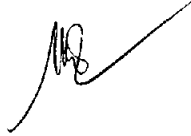
VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

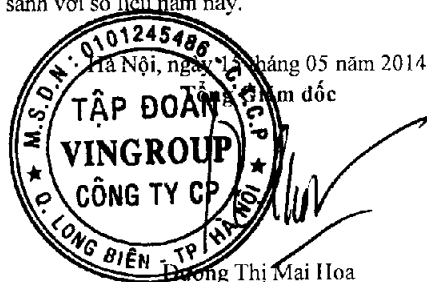
2. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin so với niên độ kế toán trước)

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 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

Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý I 2014	Quý I'2013	Chênh lệch	%	Năm 2014
01	Tổng doanh thu	85,564,670,064	201,716,415,055	(116,151,744,991)	-57.58%	85,564,670,064
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần	85,564,670,064	201,716,415,055	(116,151,744,991)	-57.58%	85,564,670,064
11	Giá vốn hàng bán	83,720,310,325	67,339,624,396	16,380,685,929	24.33%	83,720,310,325
20	Lợi nhuận gộp	1,844,359,739	134,376,790,659	(132,532,430,920)	-98.63%	1,844,359,739
21	Doanh thu tài chính	858,270,903,851	785,373,097,045	72,897,806,806	9.28%	858,270,903,851
22	Chi phí tài chính	544,180,324,795	333,502,266,069	210,678,058,726	63.17%	544,180,324,795
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	495,117,912,036	253,712,712,712	241,405,199,324	95.15%	495,117,912,036
24	Chi phí bán hàng	840,812,119	15,496,571,076	(14,655,758,957)	-94.57%	840,812,119
25	Chi phí QLDN	62,024,385,445	78,630,043,006	(16,605,657,561)	-21.12%	62,024,385,445
30	Lợi nhuận thuần	253,069,741,231	492,121,007,553	(239,051,266,322)	-48.58%	253,069,741,231
31	Thu nhập khác	10,713,484,219	4,408,343,678	6,305,140,541	143.03%	10,713,484,219
32	Chi phí khác	8,497,992,571	740,719,810	7,757,272,761	1047.26%	8,497,992,571
40	Lợi nhuận khác	2,215,491,648	3,667,623,868	(1,452,132,220)	-39.59%	2,215,491,648
Lợi nhuận trong các cty L.L						
50	Lợi nhuận trước thuế	255,285,232,879	495,788,631,421	(240,503,398,542)	-48.51%	255,285,232,879
	Chi phí thuế TNDN	-	94,215,115,476	(94,215,115,476)	-100.00%	-
51	CP thuế TNDN hiện hành	-	94,215,115,476	(94,215,115,476)	-100.00%	-
52	CP thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế	255,285,232,879	401,573,515,945	(146,288,283,066)	-36.43%	255,285,232,879
61	LN sau thuế của CĐ th.số	-	-	-	-	-
62	LN sau thuế CĐ cty mẹ	255,285,232,879	401,573,515,945	(146,288,283,066)	-36.43%	255,285,232,879
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	506	1,082	-	-	506
80	Cổ tức trên mỗi cổ phiếu	-	-	-	-	-

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

- Doanh thu và giá vốn từ hoạt động kinh doanh BDS giảm chủ yếu do đã chuyển toàn bộ hoạt động cho thuê bất động sản sang các công ty con từ quý 2 năm 2013.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng chủ yếu do ghi nhận cổ tức từ Công ty con
- Chi phí tài chính tăng chủ yếu từ Chi phí lãi vay và chi phí phát hành của các khoản vay mới từ nước ngoài
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý giảm do tập đoàn đang tiến hành tái cơ cấu và điều chuyển phần lớn nhân sự và các hoạt động kinh doanh về các công ty thành viên độc lập.

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	%	71.90%	75.01%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	28.10%	24.99%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	48.76%	45.39%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	45.63%	42.68%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	33.60%	30.14%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	51.24%	54.61%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	2.35	1.83
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	2.36	1.84
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0.47%	1.02%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	298.35%	199.08%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	0.91%	0.73%

(*) 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- đầu tư tài chính ngắn hạn.

