

Báo cáo tài chính riêng
Quý III 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 - 27
<u>Phụ lục:</u>	
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước (theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC)	28
Các chỉ số tài chính	29

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 54 được cấp ngày 17 tháng 10 năm 2014.

Thông tin liên lạc

Địa chỉ trụ sở chính: Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng,
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 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 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

Bà Dương Thị Mai Hoa	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
Bà Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng Quý III 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

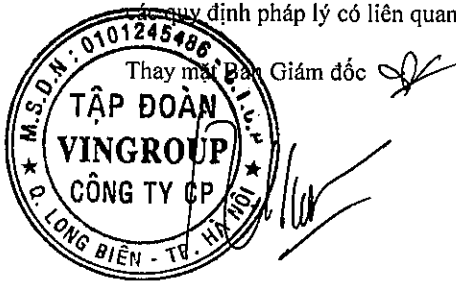
- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;

- 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 30 tháng 09 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 năm 2014 và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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 quy định pháp lý có liên quan.



Dương Thị Mai Hoa - Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	30/09/2014	01/01/2014
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		19.369.459.321.474	12.737.150.578.289
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV.1	305.499.895.701	766.283.831.400
Tiền	111		30.386.950.830	193.122.654.177
Các khoản tương đương tiền	112		275.112.944.871	573.161.177.223
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	IV.2	8.593.021.243.280	5.625.404.045.879
Đầu tư ngắn hạn	121		8.663.729.908.467	5.677.388.418.321
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(70.708.665.187)	(51.984.372.442)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.846.002.854.475	2.567.531.227.771
Phải thu khách hàng	131	IV.3	322.228.652.477	169.494.219.666
Trả trước cho người bán	132		30.084.566.736	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	6.509.793.957.421	2.400.572.292.002
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(16.104.322.159)	(17.757.226.619)
IV. Hàng tồn kho	140	IV.5	77.555.182.981	73.679.875.875
Hàng tồn kho	141		82.968.602.981	82.618.410.222
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.413.420.000)	(8.938.534.347)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.547.380.145.037	3.704.251.597.364
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	IV.6	32.840.901.384	15.701.696.286
Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.417.005.326	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	IV.7	3.503.837.851.335	3.646.577.415.818
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		40.096.495.718.610	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		63.384.325.009	51.604.965.277
Tài sản cố định hữu hình	221	IV.8	53.304.605.897	45.483.377.626
- Nguyên giá	222		86.484.793.047	72.324.349.585
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(33.180.187.150)	(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.9	5.123.946.980	3.309.157.558
- Nguyên giá	228		15.836.366.162	11.690.736.472
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.712.419.182)	(8.381.578.914)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	IV.10	4.955.772.132	2.812.430.093
III. Bất động sản đầu tư	240	IV.11	85.141.009.178	86.584.082.339
- Nguyên giá	241		87.706.085.875	87.706.085.875
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.565.076.697)	(1.122.003.536)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		39.221.621.319.394	37.362.080.228.872

Đầu tư vào công ty con	251	IV.12	29.546.075.212.062	29.768.453.109.190
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	IV.13	695.681.818.182	544.681.818.182
Đầu tư dài hạn khác	258	IV.14	9.048.154.378.611	7.048.945.301.500
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(68.290.089.461)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		726.349.065.029	733.491.638.561
Chi phí trả trước dài hạn	261	IV.15	726.345.525.029	733.488.998.561
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		3.540.000	2.640.000
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		59.465.955.040.084	50.970.911.493.338

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	30/09/2014	01/01/2014
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		27.566.717.054.906	23.135.447.702.632
I. Nợ ngắn hạn	310		6.501.449.278.812	6.933.713.948.930
Vay và nợ ngắn hạn	311	IV.16	4.736.503.872.597	5.663.132.511.492
Phải trả người bán	312		10.617.608.596	17.034.696.013
Người mua trả tiền trước	313		21.846.244.018	598.258.550.703
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV.17	1.972.116.866	2.490.926.799
Phải trả người lao động	315		351.369.281	7.704.885.682
Chi phí phải trả	316	IV.18	808.602.483.890	459.773.876.907
Phải trả các bên liên quan	317		-	-
Phải trả theo kế hoạch tiến độ HFXD	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	IV.19	921.555.583.564	185.318.501.334
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		21.065.267.776.094	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.20	1.215.261.373	2.244.114.285
Vay và nợ dài hạn	334	IV.21	20.957.537.890.691	16.092.975.015.387
- Vay dài hạn	334.1		5.318.167.500.000	5.629.935.593.750
- Trái phiếu phát hành	334.2		15.639.370.390.691	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		31.899.237.985.178	27.835.463.790.706
I. Vốn chủ sở hữu	410	IV.22	31.899.237.985.178	27.835.463.790.706
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		14.299.574.100.000	9.296.036.790.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		15.784.806.883.328	13.706.823.617.810
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	(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		21.000.000.000	16.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.793.857.001.850	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		59.465.955.040.084	50.970.911.493.338

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

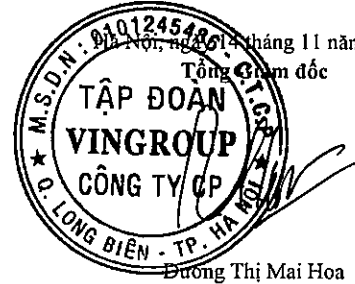
CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	30/09/2014	01/01/2014
Tài sản thuê ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	007		3.487	231.843
Ngoại tệ các loại (euro)	007		100	100
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	008		-	-

Người lập

Ngô Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý III Năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Lũy kế 9 tháng năm 2014	Lũy kế 9 tháng năm 2013	Quý III Năm 2014	Quý III Năm 2013
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	467.168.133.958	610.677.384.957	252.134.390.829	280.557.972.563
Các khoản giảm trừ	02	V.1				
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V.1	467.168.133.958	610.677.384.957	252.134.390.829	280.557.972.563
Giá vốn hàng bán	11	V.2	457.088.286.117	228.169.107.541	245.564.830.078	48.116.178.964
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	V.2	10.079.847.841	382.508.277.416	6.569.560.751	232.441.793.599
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.3	3.877.936.944.603	6.374.995.727.189	1.321.297.431.831	349.065.718.519
Chi phí tài chính	22	V.4	2.053.362.675.423	1.119.376.477.941	634.233.717.892	301.807.096.854
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.679.680.570.072	716.543.365.285	579.143.463.944	237.315.676.401
Chi phí bán hàng	24	V.5	4.611.708.906	41.640.702.031	364.552.906	10.882.982.448
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.6	78.205.447.062	443.157.527.390	12.134.016.217	158.740.120.897
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.751.836.961.053	5.153.329.297.242	681.134.705.567	110.077.311.918
Thu nhập khác	31	V.7	18.360.841.684	18.200.020.955	67.749.756	7.318.462.779
Chi phí khác	32	V.8	9.109.828.977	27.745.016.728	178.118.032	23.951.118.566
Lợi nhuận khác	40		9.251.012.707	(9.544.995.773)	(110.368.276)	(16.632.655.787)
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45					
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.761.087.973.760	5.143.784.301.469	681.024.337.291	93.444.656.131
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9		1.199.838.048.217		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.761.087.973.760	3.943.946.253.252	681.024.337.291	93.444.656.131
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61					
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		1.761.087.973.760	3.943.946.253.252	681.024.337.291	93.444.656.131

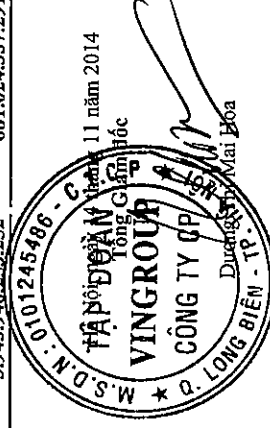
Đơn vị tính: VND

Người lập

Ngô Thị Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp
Quý III Năm 2014

Chi tiêu	Ghi chú	Đơn vị tính: VND	
		Cho kỳ 9 tháng năm 2014	Cho kỳ 9 tháng năm 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		(1.427.417.682.495)	(3.134.490.024.169)
1. Lợi nhuận trước thuế		1.761.087.973.760	5.143.784.301.470
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định		13.494.955.352	18.530.178.842
Các khoản dự phòng		81.836.363.399	31.266.064.681
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		-	(494.255.574)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		80.555.141.801	97.117.162.354
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(75.757.379.291)	(5.469.290.746.214)
Chi phí lãi vay		1.679.680.570.072	716.543.365.285
Thu nhập lãi vay, lãi tiền gửi và cổ tức		(3.683.573.985.784)	(740.771.510.660)
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD		(142.676.360.691)	(203.315.439.816)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(914.149.379.894)	(1.569.508.767.973)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(350.192.759)	(1.850.401.111)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		534.976.340.691	731.554.365.231
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(10.688.241.294)	(107.676.181.434)
Tiền lãi vay đã trả		(910.113.644.224)	(750.360.160.332)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp			(1.218.276.291.463)
Tiền (chi) thu khác cho hoạt động kinh doanh		15.583.795.675	(15.057.147.272)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(8.086.975.645.800)	4.399.137.321.140
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(143.965.735.420)	(899.341.811.346)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		207.597.107.136	6.068.657.547
Tiền chi cho vay, tiền gửi		(12.154.045.344.920)	(11.119.536.000.000)
Tiền thu cho vay và tiền gửi		9.143.633.050.238	6.653.493.392.318
Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty khác		(6.893.356.943.000)	(2.189.227.317.525)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty khác		1.187.099.660.000	11.779.430.360.816
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		566.062.560.166	168.250.039.330
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		9.053.594.516.080	(265.782.083.900)
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		17.112.878.841.126	11.481.746.343.805
Tiền chi mua cổ phiếu quỹ			(2.953.978.284.083)
Tiền chi trả nợ vay		(6.061.846.133.333)	(8.793.550.143.622)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông		(1.997.438.191.713)	
Góp vốn của các cổ đông thiểu số			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(460.798.812.215)	998.865.213.071
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		14.876.516	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		305.490.815.699	1.058.359.750.442

Người lập



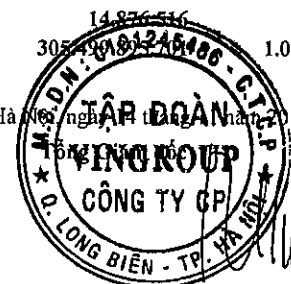
Ngô Thị Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2014



Dương Thị Mai Hoa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III 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 54 được cấp ngày 17 tháng 10 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 30 tháng 9 năm 2014, Công ty có 51 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 Vincom Retail	100,00	98,09	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
2	Công ty TNHH MTV Vincom Center B Hồ Chí Minh.	100,00	98,09	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 Vincom Center Bà Triệu.	100,00	98,09	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 Vincom Center Long Biên	100,00	98,09	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP 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	100,00	98,09	Số 5, 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 MTV Vincom Mega Mall Royal City	100,00	98,09	72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...

7	Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics	83,97	82,38	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...
8	Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long	100,00	98,09	Khu Cột Đồng Hồ, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
9	Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City	100,00	98,09	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...
10	Công ty TNHH Metropolis	100,00	98,09	Văn Phòng 6A, Tầng 6, Tòa Nhà Phụ, Khách Sạn ParkRoyal Sài Gòn, 311 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 1, Quận Tân Bình, Tp. HCM.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
11	Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng	100,00	98,09	Đường Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
12	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...
13	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	97,90	95,21	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
14	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	94,00	94,00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
15	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
16	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...
17	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...
18	Công ty TNHH BĐS Tây Tăng Long	59,00	58,64	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...
19	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO	70,00	65,80	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...
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	65,00	64,43	38/12 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	► Tư vấn bất động sản
21	Công ty CP Bất động sản Hồng Ngân	99,00	93,06	Số 31 Ngô Giếng, phố Đông Các, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, thành phố Hà Nội	► Tư vấn bất động sản

22	Công ty Cổ phần Vinpearl	100,00	99,26	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 Vinpearl Nha Trang	100,00	99,26	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
24	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	100,00	99,26	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 TNHH một thành viên Vinpearl Hội An	100,00	99,26	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
26	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	83,63	83,01	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 TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	70,00	69,48	58 Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
28	Công ty TNHH Future Property Invest	100,00	99,26	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
29	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	90,00	89,34	Số 75B Cù Lao Thượng, phường Vĩnh Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
30	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	90,00	89,34	Số 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
31	Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Hòn Tre	90,00	89,34	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.
32	Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc	100,00	99,26	Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, Kiên Giang	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
33	Công ty CP Vinpearl Quy Nhơn	98,00	97,28	Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Quy Nhơn, Bình Định	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn.
34	Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long	100,00	99,26	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
35	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
36	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	55,00	54,59	Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, Kiên Giang	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
37	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...

38	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh dịch vụ tổng hợp VinGS	100,00	100,00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Kinh doanh dịch vụ chăm sóc sắc đẹp
39	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	100,00	100,00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Phát triển giáo dục và các hoạt động liên quan
40	Công ty CP Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec	100,00	95,25	Số 458, Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.	► Các hoạt động của bệnh viện.
41	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF (tên cũ: VinGT)	100,00	100,00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
42	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 Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất
43	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
44	Công ty TNHH Vincom Office	100,00	100,00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
45	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 sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
46	Công ty TNHH Xây dựng Vincom	100,00	100,00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng
47	Công ty TNHH Xây dựng Vincom 2	100,00	99,71	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng
48	Công ty TNHH Xây dựng Vincom 3	100,00	99,71	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng
49	Công ty TNHH Vinecom	70,00	70,00	Tower 2, Khu Đô thị Times City, số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, TP HN	► Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet
50	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Tắm con sơ từ mới	70,00	70,00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Bán buôn vải, hàng may sẵn, thời trang
51	Công ty CP Vinfashion	70,00	70,00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► May trang phục

II . CỬ SỞ TRÌNH BÀY

2 . Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

2 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3 . Niên độ kế toán

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

4 . Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng 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 cân trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

4 . Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

5 . Tài sản cố định hữu hình

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

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

9 . Chi phí đi vay

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

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

10 . Đầu tư vào công ty con

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

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

11 . Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

13 . Chi phí trả trước

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

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

14 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

15 . Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

17 . Cổ phiếu quỹ

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

18 . Phân chia lợi nhuận

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

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

19 . Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

20 . Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

21 . Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

22 . Vay và trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2014	01/01/2014
Tiền mặt	245.358.664	145.054.720
Tiền gửi ngân hàng	30.141.592.166	192.977.599.457
Các khoản tương đương tiền	275.112.944.871	573.161.177.223
Cộng	305.499.895.701	766.283.831.400

2 ĐÀU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/09/2014	01/01/2014
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	105.781.413.500	32.369.112.000
Các khoản cho vay các bên liên quan	8.268.706.834.644	4.504.004.595.059
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác	88.767.521.080	148.531.872.120
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	116.000.000.000	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	20.181.253.243	114.567.661.192
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(70.708.665.187)	(51.984.372.442)
Cộng	8.593.021.243.280	5.625.404.045.879

3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/09/2014	01/01/2014
Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	3.927.227.151	5.500.895.150
Phải thu phí quản lý từ các công ty con	221.841.534.704	148.467.005.326
Phải thu từ các dịch vụ khác	96.459.890.622	15.526.319.190
Cộng	322.228.652.477	169.494.219.666

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2014	01/01/2014
Phải thu chuyển nhượng các khoản đầu tư	3.733.012.000.000	360.000.000.000
Lãi phải thu từ hoạt động cho vay, đặt cọc và tiền gửi	822.784.214.966	229.474.761.893
Phải thu từ cổ tức	1.584.503.562.550	900.000.000.000
Phải thu từ ngân sách nhà nước		800.000.000.000
Phải thu khác	221.910.846.572	69.975.326.418
Chi phí chi trả hộ các công ty con	147.583.333.333	41.122.203.691
Cộng	6.509.793.957.421	2.400.572.292.002

5 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2014	01/01/2014
Nguyên liệu, vật liệu khác	47.719.834	148.991.373
Công cụ dụng cụ		333.695.394
Căn 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
Căn hộ xây để bán	12.986.441.017	12.201.281.325
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.413.420.000)	(8.938.534.347)
Cộng	77.555.182.981	73.679.875.875

6 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2014	01/01/2014
Phí thu xếp khoản vay	13.356.309.308	2.970.617.785
Chi phí trả trước khác	19.484.592.076	12.731.078.501
Cộng	32.840.901.384	15.701.696.286

7 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2014	01/01/2014
Tạm ứng nhân viên	756.518.000	927.415.818
Tạm ứng/đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	3.503.033.333.335	2.802.200.000.000
Khoản đặt cọc ngắn hạn	48.000.000	843.450.000.000
Cộng	3.503.837.851.335	3.646.577.415.818

8 . TÀI SẢN CÓ 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	-	8.140.072.800	10.195.514.910	6.787.784.909	25.123.372.619
Thanh lý, điều chỉnh	-	(10.040.610.962)	-	(922.318.195)	(10.962.929.157)
Số cuối kỳ	-	10.716.986.337	44.647.643.568	31.120.163.142	86.484.793.047
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	-	1.163.676.348	4.201.846.019	4.322.273.574	9.687.795.941
Thanh lý, điều chỉnh	-	(3.148.653.944)	-	(199.926.806)	(3.348.580.750)
Số cuối kỳ	-	2.221.349.785	12.441.377.904	18.517.459.461	33.180.187.150
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	-	8.495.636.552	32.206.265.664	12.602.703.681	53.304.605.897

9 . TÀI SẢN CÓ 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	-	4.180.831.303	-	4.180.831.303
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ	-	(35.201.613)	-	(35.201.613)
Số cuối kỳ	-	15.836.366.162	-	15.836.366.162
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	-	8.381.578.914	-	8.381.578.914
Khấu hao trong kỳ	-	2.364.086.250	-	2.364.086.250
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ	-	(33.245.982)	-	(33.245.982)
Số cuối kỳ	-	10.712.419.182	-	10.712.419.182
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	-	3.309.157.558	-	3.309.157.558
Số cuối kỳ	-	5.123.946.980	-	5.123.946.980

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2014	01/01/2014
Chi phí của các dự án khác	4.955.772.132	2.812.430.093
Cộng	<u>4.955.772.132</u>	<u>2.812.430.093</u>

11 . 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	-	-	-	-
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	-	1.443.073.161	-	1.443.073.161
Số cuối kỳ	-	2.565.076.697	-	2.565.076.697
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	-	86.584.082.339	-	86.584.082.339
Số cuối kỳ	-	85.141.009.178	-	85.141.009.178

- 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.

12 . ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	30/09/2014	01/01/2014
Công ty CP đầu tư và phát triển địa ốc thành phố Hoàng Gia	4.481.900.000.000	3.833.900.000.000
Công ty CP đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng	2.212.943.935.291	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	52.500.000.000	35.000.000.000
Công ty TNHH Cổ phần Vinpearl	6.336.282.591.328	15.506.874.376.000
Công ty TNHH VinpearlLand	3.605.384.894.672	-
Công ty TNHH đầu tư và KD & DV toàn cầu Vin GT	198.000.000.000	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
Cty CP Bất động sản Xavinco	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	120.000.000.000	-
Công ty TNHH xây dựng Vincom 2	3.300.000.000	-
Công ty TNHH xây dựng Vincom 3	210.000.000	-
Công ty TNHH ĐT BĐS & PT hạ tầng đô thị Hà Thành	100.000.000	100.000.000
Công ty Viettronics Land	4.071.428.572	4.706.428.572
Công ty TNHH thiết kế XD & QL cảnh quan Vinlandscape	1.625.634.948	-
Công ty TNHH Vincom Office	3.468.529.629	-
Công ty TNHH VinEcom	164.475.781.895	-
Cty CP ĐTXD Tân Liên Phát	3.578.611.111.109	-
Công ty TNHH Kinh doanh & QL BĐS Vinhomes	300.000.000.000	70.010.000.000
Công ty TNHH BĐS Tây Tăng Long	635.000.000	-
Công ty CP Vinfashion	5.000.000.000	-
Cộng	29.546.075.212.062	29.768.453.109.190

13 . ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

	30/09/2014	01/01/2014
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	663.181.818.182	518.181.818.182
Công ty TNHH đầu tư và PT Đô thị Ngọc Viễn đông	6.000.000.000	-
Cộng	695.681.818.182	544.681.818.182

14 . ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2014	01/01/2014
Đầu tư vào các cổ phiếu chưa niêm yết	12.400.000.000	85.812.301.500
Các khoản tiền gửi dài hạn	497.621.378.611	-
Các khoản cho vay khác	8.626.900.521.080	7.111.664.872.120
Các khoản cho vay khác đến hạn phải thu	(88.767.521.080)	(148.531.872.120)
Cộng	9.048.154.378.611	7.048.945.301.500

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/09/2014	01/01/2014
Phí phát hành trái phiếu và khoản vay	628.308.810.358	626.940.648.310
Chi phí lợi thế thương mại	95.631.500.626	103.825.962.450
Công cụ dụng cụ	2.405.214.045	2.445.278.213
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	277.109.588
Cộng	726.345.525.029	733.488.998.561

16 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/09/2014	01/01/2014
Vay ngắn hạn từ các công ty con (*)	4.261.821.372.597	5.663.132.511.492
Nợ dài hạn đến hạn phải trả	474.682.500.000	-
Cộng	4.736.503.872.597	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 13%.

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2014	01/01/2014
Thuế Thu nhập cá nhân	1.972.116.866	2.490.926.799
Cộng	1.972.116.866	2.490.926.799

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2014	01/01/2014
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	749.632.017.382	401.201.267.197
Trích trước giá vốn của BĐS đã chuyển nhượng	17.870.539.418	17.870.539.418
Trích trước chi phí xây dựng	22.572.203.838	31.728.369.943
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1.570.728.307	1.601.384.753
Trích trước các khoản chi phí khác	16.956.994.945	7.372.315.596
Cộng	808.602.483.890	459.773.876.907

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

	30/09/2014	01/01/2014
Bảo hiểm xã hội, y tế, KPCĐ phải nộp	2.333.149.517	3.380.201.625
Doanh thu nhận trước (thực hiện trong 12 tháng tới)	141.658.861	16.089.827.448
Đặt cọc từ đối tác đầu tư	53.750.000.000	20.000.000.000
Phải trả từ Quỹ bảo trì căn hộ	90.360.812.926	89.080.282.496
Phải trả khác công ty con	769.582.031.221	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.387.931.039	56.768.189.765
Cộng	921.555.583.564	185.318.501.334

20 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2014	01/01/2014
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	818.732.015	1.847.584.927
Đặt cọc phải trả dài hạn khác	396.529.358	396.529.358
Cộng	1.215.261.373	2.244.114.285

21 . CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	30/09/2014	01/01/2014
Trái phiếu doanh nghiệp	15.639.370.390.691	10.463.039.421.637
Vay dài hạn	5.792.850.000.000	5.629.935.593.750
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn phải trả	(474.682.500.000)	-
Cộng	20.957.537.890.691	16.092.975.015.387

Trái phiếu dài hạn bao gồm:

- Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có trị giá 209.100.000 Đô la Mỹ (tương đương 4.400.370.390.691 đồng Việt Nam), phát hành ngày 03 tháng 04 năm 2012, đáo hạn này 03 tháng 04 năm 2017, có lãi suất 5%/năm.
- Trái phiếu quốc tế trị giá 200.000.000 Đô la Mỹ (tương đương 4.239.000.000.000 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.
- Trái phiếu có mệnh giá là 3.000 tỷ đồng Việt Nam, có thời hạn 05 năm kể từ 16/09/2014, đáo hạn ngày 16/09/2019, có lãi suất năm thứ nhất là 11%, các năm tiếp theo lãi suất thả nổi.

Vay dài hạn bao gồm:

- Vay 2.613.600.000.000 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.
- Vay dài hạn Nước ngoài 150.000.000 Đô la Mỹ (tương đương 3.179.250.000.000 đồng Việt Nam), có thời hạn 03 năm từ 23/10/2013, đáo hạn 23/10/2016, có lãi suất 5.5%/ năm + LIBOR)

22 . 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
Chuyển đổi trái phiếu	476.225.080.000	1.381.784.920.000				1.858.010.000.000
Phát hành CP thường	4.527.312.230.000				(4.527.312.230.000)	-
Tái phát hành CP quỹ		696.198.345.518		1.746.271.037.482		2.442.469.383.000
Trích Quỹ dự phòng t			5.000.000.000		(5.000.000.000)	-
Cổ tức					(1.997.793.162.288)	(1.997.793.162.288)
Lãi trong năm					1.761.087.973.760	1.761.087.973.760
Số dư cuối kỳ	14.299.574.100.000	15.784.806.883.328	21.000.000.000		- 1.793.857.001.850	31.899.237.985.178

Trong kỳ, Công ty, Trái chủ đã thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu với tổng mệnh giá 88.900.000 đô la Mỹ. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm 476.225.080.000 đồng (tương đương 47.622.508 CP theo mệnh giá 10.000VNĐ/CP), thặng dư vốn cổ phần tăng thêm 1.381.784.920.000 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

	Quý III Năm 2014	Quý III Năm 2013
Tổng doanh thu		
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các DV kèm theo	49.872.481.096	92.813.565.547
- Doanh thu từ phân bổ phí quản lý của công ty mẹ	202.261.909.734	180.044.496.107
- Doanh thu bán BĐS	7.699.910.909	7.699.910.909
	252.134.390.829	280.557.972.563
Các khoản giảm trừ		
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm trừ doanh thu cho thuê Bất động sản	-	-
	-	-
Doanh thu thuần		
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	49.872.481.096	92.813.565.547
- Doanh thu phân bổ phí quản lý từ công ty mẹ	202.261.909.734	180.044.496.107
- Doanh thu bán BĐS	7.699.910.909	7.699.910.909
	252.134.390.829	280.557.972.563

2 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III Năm 2014	Quý III Năm 2013
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ kèm theo	43.302.920.344	39.416.268.056
Giá vốn phí quản lý phân bổ	202.261.909.734	-
Chi phí giá vốn chuyển nhượng BĐS	-	8.699.910.908
Cộng	245.564.830.078	48.116.178.964

3 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III Năm 2014	Quý III Năm 2013
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	673.329.970.832	142.774.980.387
Lãi chênh lệch tỷ giá	95.291.833.034	15.611.112.734
Thu nhập từ cổ tức	533.889.118.950	-
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	-	186.093.931.795
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	-	3.644.147.703
Thu nhập tài chính khác	18.786.509.015	941.545.900
Cộng	1.321.297.431.831	349.065.718.519

4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III Năm 2014	Quý III Năm 2013
Chi phí lãi vay	579.143.463.944	237.315.676.401
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	4.675.075.622
Chi phí phát hành trái phiếu và khoản vay	37.442.850.005	58.435.576.261
Dự phòng giảm giá chứng khoán	11.992.605.761	-
Chi phí tài chính khác	5.654.798.182	1.380.768.570
Cộng	634.233.717.892	301.807.096.854

5 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III Năm 2014	Quý III Năm 2013
Chi phí cho nhân viên	-	7.650.196.539
Chi quảng cáo, sự kiện và các dịch vụ mua ngoài	364.552.906	2.411.064.142
Chi phí khác bằng tiền	-	821.721.767
Cộng	364.552.906	10.882.982.448

6 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III Năm 2014	Quý III Năm 2013
Chi phí cho nhân viên	1.439.718.729	45.623.040.124
Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	65.223.778	2.108.900.348
Chi phí khấu hao tài sản cố định	788.815.084	4.189.839.663
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.017.585.749	4.495.789.082
Chi phí tài trợ, ủng hộ, hỗ trợ	6.251.004.666	81.601.742.343
Chi phí khác bằng tiền	571.668.211	20.720.809.337
Cộng	12.134.016.217	158.740.120.897

7 . THU NHẬP KHÁC

	Quý III Năm 2014	Quý III Năm 2013
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	727.273	3.931.766.105
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	300.000	1.228.198.313
Thu nhập khác	66.722.483	2.158.498.361
Cộng	67.749.756	7.318.462.779

8 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý III Năm 2014	Quý III Năm 2013
Thanh lý tài sản cố định	-	3.166.254.460
Tiền phạt vi phạm hợp đồng và phạt hành chính	-	20.408.980.383
Chi phí khác	178.118.032	375.883.723
Cộng	178.118.032	23.951.118.566

9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III Năm 2014	Quý III Năm 2013
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Cộng	-	-

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

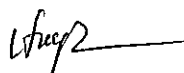
1 . Sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán

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

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



Ngô Thị Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền



Hàng 11 năm 2014
Tông Giám đốc

Dương Thị Mai Hoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý III 2014	Quý III 2013	Chênh lệch	%	Lũy kế 9 tháng 2014
01	Tổng doanh thu	252.134.390.829	280.557.972.563	(28.423.581.734)	-10,13%	467.168.133.958
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần	252.134.390.829	280.557.972.563	(28.423.581.734)	-10,13%	467.168.133.958
11	Giá vốn hàng bán	245.564.830.078	48.116.178.964	197.448.651.114	410,36%	457.088.286.117
20	Lợi nhuận gộp	6.569.560.751	232.441.793.599	(225.872.232.848)	-97,17%	10.079.847.841
21	Doanh thu tài chính	1.321.297.431.831	349.065.718.519	972.231.713.312	278,52%	3.877.936.944.603
22	Chi phí tài chính	634.233.717.892	301.807.096.854	332.426.621.038	110,15%	2.053.362.675.423
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	579.143.463.944	237.315.676.401	341.827.787.543	144,04%	1.679.680.570.072
24	Chi phí bán hàng	364.552.906	10.882.982.448	(10.518.429.542)	-96,65%	4.611.708.906
25	Chi phí QLDN	12.134.016.217	158.740.120.897	(146.606.104.680)	-92,36%	78.205.447.062
30	Lợi nhuận thuần	681.134.705.567	110.077.311.919	571.057.393.648	518,78%	1.751.836.961.053
31	Thu nhập khác	67.749.756	7.318.462.779	(7.250.713.023)	-99,07%	18.360.841.684
32	Chi phí khác	178.118.032	23.951.118.566	(23.773.000.534)	-99,26%	9.109.828.977
40	Lợi nhuận khác	(110.368.276)	(16.632.655.787)	16.522.287.511	-99,34%	9.251.012.707
	Lợi nhuận trong các cty LJ					
50	Lợi nhuận trước thuế	681.024.337.291	93.444.656.132	587.579.681.159	628,80%	1.761.087.973.760
	Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	-
51	CP thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	-
52	CP thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế	681.024.337.291	93.444.656.132,00	587.579.681.159	628,80%	1.761.087.973.760
61	LN sau thuế của CĐ th.số	-	-	-	-	-
62	LN sau thuế CĐ cty mẹ	681.024.337.291	93.444.656.132	587.579.681.159	628,80%	1.761.087.973.760
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	613	73	-	-	1.384

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

- Doanh thu tài chính tăng do tăng thu nhập từ hoạt động cho vay và thu cổ tức từ các công ty con.
- Chi phí tài chính tăng từ các khoản phát hành vay mới trong nước.
- Chi phí quản lý giảm do công ty đã cung cấp 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	%	67,43%	75,01%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	32,57%	24,99%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	46,36%	45,39%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	43,21%	42,68%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	28,24%	30,14%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	53,64%	54,61%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	2,97	1,83
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	2,98	1,84
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	1,15%	0,25%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	270,10%	33,31%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	2,13%	0,34%

(*) 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.

Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2014
 Tổng Giám đốc


 Dương Thị Mái Hoa