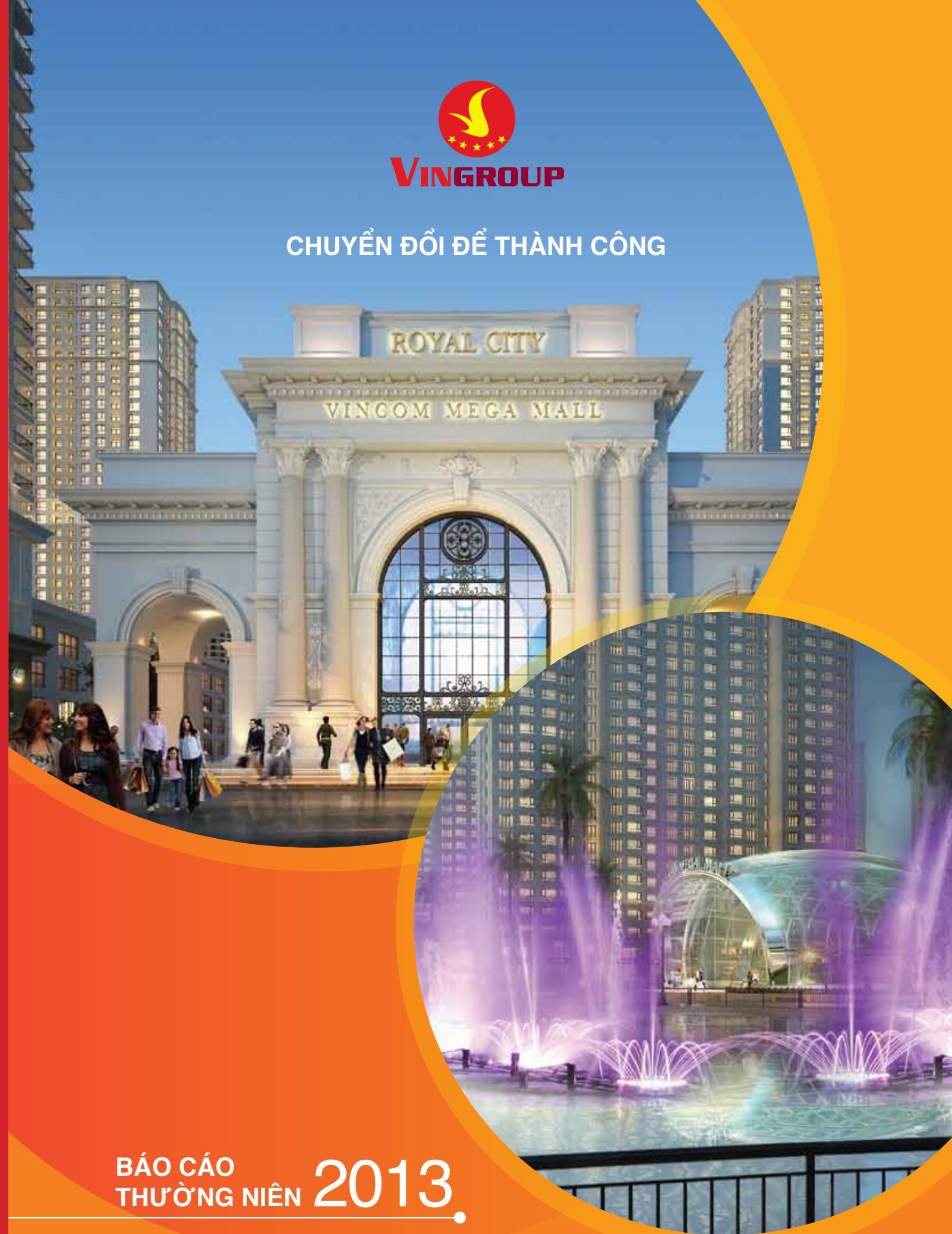




VINGROUP

CHUYỂN ĐỔI ĐỂ THÀNH CÔNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013



VINGROUP



TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP

Số 7 Đường Băng Lăng 1 Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội

Điện thoại: +84 (4) 3974 9999 - Fax: +84 (4) 3974 8888

Email: info@vingroup.net; ir@vingroup.net

Website: www.vingroup.net

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2013

75.773
TỔNG TÀI SẢN
TỶ ĐỒNG

18.378
DOANH THU THUẦN
TỶ ĐỒNG

18.617
TỔNG VỐN CHỦ SỞ HỮU
TỶ ĐỒNG

62.594
VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG
TỶ ĐỒNG

9.740
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
TỶ ĐỒNG

7.896
LÃI TRÊN CỔ PHIẾU
ĐỒNG/CỔ PHIẾU

MỤC LỤC

TỔNG QUAN VINGROUP

06	Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
08	Lịch sử hình thành và phát triển
14	Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị
16	Lĩnh vực kinh doanh
20	Sơ đồ tổ chức
22	Hội đồng Quản trị
23	Ban Kiểm soát
26	Ban Giám đốc

04

28

52

60

72

HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

30	Tình hình tài chính năm 2013
32	Báo cáo của Hội đồng Quản trị
38	Báo cáo của Ban Giám đốc
42	10 Sự kiện nổi bật năm 2013
48	Quan hệ cổ đông, nhà đầu tư
50	Thông tin cổ đông

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

54	Báo cáo Quản trị
56	Quản lý rủi ro
58	Chiến lược kinh doanh

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

62	Văn hóa doanh nghiệp
64	Nhân sự
66	Trách nhiệm với cộng đồng
70	Nghiên cứu và Phát triển

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013

74	Báo cáo tài chính kiểm toán theo VAS
135	Tóm tắt Báo cáo tài chính kiểm toán theo IFRS
141	So sánh Kết quả hoạt động kinh doanh giữa VAS và IFRS

TỔNG QUAN VINGROUP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (gọi tắt là "Tập đoàn Vingroup") là một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân có mức vốn hóa lớn nhất trên thị trường Việt Nam. Với tầm nhìn dài hạn và quan điểm phát triển bền vững, Vingroup đã tập trung đầu tư vào lĩnh vực du lịch và bất động sản (BĐS) với hai thương hiệu chiến lược ban đầu là Vinpearl và Vincom.

Bằng những nỗ lực không ngừng, Vincom đã trở thành một trong những thương hiệu số 1 Việt Nam về BĐS với hàng loạt các tổ hợp Trung tâm thương mại (TTTM) - Văn phòng - Căn hộ đẳng cấp tại các thành phố lớn, dẫn đầu xu thế đô thị thông minh - sinh thái hạng sang tại Việt Nam. Cùng với Vincom, Vinpearl cũng trở thành cánh chim đầu đàn của ngành Du lịch với chuỗi các khách sạn, khu nghỉ dưỡng, khu

biệt thự biển, công viên giải trí, sân golf đẳng cấp 5 sao và trên 5 sao quốc tế.

Tháng 1/2012, Công ty CP Vincom nhận sáp nhập Công ty CP Vinpearl, chính thức hoạt động dưới mô hình Tập đoàn với tên gọi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Với chiến lược phát triển bền vững và chuyên nghiệp, sau khi thành lập, Vingroup đã cơ cấu lại và tập trung phát triển với nhiều nhóm thương hiệu như:

Vincom Center và **Vincom Mega Mall** (Hệ thống TTTM đẳng cấp).

Vinhomes (Hệ thống căn hộ và biệt thự đẳng cấp).

Vinpearl (Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng).

Vinpearl Land (Dịch vụ vui chơi giải trí).

Vinmec (Dịch vụ y tế chất lượng cao).

Vinschool (Dịch vụ giáo dục chất lượng cao).

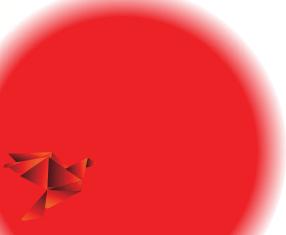
Vinecom (Thương mại điện tử).

Với mong muốn đem đến cho thị trường những sản phẩm - dịch vụ theo tiêu chuẩn quốc tế và những trải nghiệm hoàn toàn mới về phong cách sống hiện đại, ở bất cứ lĩnh vực nào Vingroup cũng chứng tỏ được vai trò tiên phong, dẫn dắt sự thay đổi xu hướng tiêu dùng.

Vingroup đã làm nên những điều kỳ diệu để tôn vinh thương hiệu Việt và tự hào là một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam được xây dựng bởi những con người Việt và thành công bởi chính trí tuệ, bản lĩnh và khát vọng Việt Nam.

Với những thành tựu đã đạt được, Vingroup đang được đánh giá là một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hùng mạnh, có chiến lược phát triển bền vững và năng động, có tiềm lực hội nhập quốc tế để vươn lên tầm khu vực và thế giới.





TÂM NHÌN

Bằng khát vọng tiên phong cùng chiến lược đầu tư - phát triển bền vững, Vingroup phấn đấu trở thành Tập đoàn kinh tế đa ngành hàng đầu Việt Nam và khu vực, hướng đến một Tập đoàn mang đẳng cấp quốc tế.

Vingroup mong muốn tạo nên một thương hiệu Việt, thể hiện tầm vóc trí tuệ và niềm tự hào Việt Nam trên trường quốc tế.

SỨ MỆNH

Đối với thị trường: Cung cấp các sản phẩm/dịch vụ cao cấp với chất lượng quốc tế và mang tính độc đáo, sáng tạo cao. Bên cạnh giá trị chất lượng vượt trội, trong mỗi sản phẩm/dịch vụ đều chứa đựng những thông điệp văn hóa, nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu chính đáng của khách hàng.

Đối với cổ đông và đối tác: Đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển; cam kết trở thành "Người đồng hành số 1" của các đối tác và cổ đông; luôn gia tăng các giá trị đầu tư hấp dẫn và bền vững.

Đối với nhân viên: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn; tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả nhân viên.

Đối với xã hội: Hài hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội, đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân và niềm tự hào dân tộc.

BIỂU TƯỢNG

- **Biểu tượng Vingroup** được phát triển với hình ảnh cánh chim bay về phía mặt trời, thể hiện khát vọng bay cao và vươn đến những thành công rực rỡ.
- **Hình cánh chim sải cánh (chữ V)** biểu trưng cho tên gọi Việt Nam và niềm tự hào dân tộc. Đồng thời, đây cũng là biểu tượng của chiến thắng (Victory).
- **Năm ngôi sao** thể hiện "đẳng cấp năm sao" - tiêu chí và tôn chỉ đẳng cấp của Vingroup.
- **Hai màu đỏ - vàng** một lần nữa thể hiện niềm tự hào về bản sắc, bản lĩnh và trí tuệ Việt Nam. Là hai màu biểu tượng của Việt Nam (màu Quốc kỳ).

KHẨU HIỆU

Vingroup - Nơi tinh hoa hội tụ cùng phát triển

- Vingroup là nơi hội tụ tinh hoa, tập trung những trí tuệ xuất sắc để cùng hướng đến một mục tiêu phát triển tốt đẹp và nhân văn.
- Mỗi thành viên của Vingroup đều là những tinh hoa, tinh túy trong lĩnh vực công việc của mình.
- Dưới mái nhà Vingroup, mọi thành viên đều bình đẳng, đều có cơ hội và được tạo điều kiện để phát huy hết tài năng của mình.
- Mục tiêu của Vingroup là: Con người tinh hoa - Sản phẩm/dịch vụ tinh hoa - Cuộc sống tinh hoa - Xã hội tinh hoa.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

"TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN"

- **Tín:** Vingroup bảo vệ chữ Tín như bảo vệ danh dự của chính mình; Luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực thực thi và nỗ lực hết mình để đảm bảo đúng cam kết.
- **Tâm:** Vingroup đặt chữ Tâm làm nền tảng; Luôn thượng tôn pháp luật, duy trì đạo đức; Lấy khách hàng làm trung tâm.
- **Trí:** Vingroup coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển; Đề cao tinh thần dám nghĩ, dám làm; Chủ trương xây dựng một "doanh nghiệp học tập".
- **Tốc:** Vingroup đặt tôn chỉ "tốc độ, hiệu quả trong từng hành động"; Thực hành "quyết định nhanh - đầu tư nhanh - triển khai nhanh - bán hàng nhanh - thay đổi và thích ứng nhanh..."
- **Tinh:** Vingroup đặt mục tiêu: Con người tinh hoa - Sản phẩm/dịch vụ tinh hoa - Cuộc sống tinh hoa - Xã hội tinh hoa.
- **Nhân:** Vingroup xây dựng các mối quan hệ với tinh thần nhân văn; coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất; Tạo dựng "Nhân hòa" trên cơ sở công bằng, chính trực và nêu cao sức mạnh đoàn kết.



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP được thành lập sau sự kiện sáp nhập của hai công ty: Công ty CP Vincom và Công ty CP Vinpearl vào tháng 1/2012.

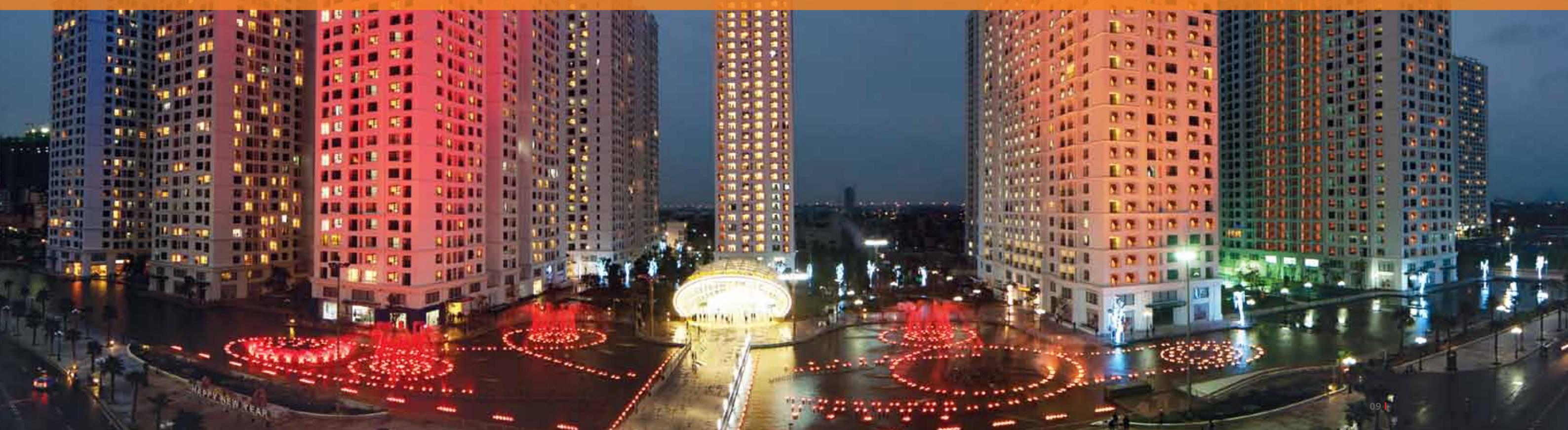
Công ty CP Vinpearl (Vinpearl) tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre, được thành lập ngày 25/7/2001 tại Nha Trang - Khánh Hòa. Vinpearl hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng, kinh doanh dịch vụ du lịch và giải trí với danh mục các dự án trải khắp các thành phố du lịch trên cả nước như Khánh Hòa - Nha Trang, Đà Nẵng, Hội An, Hạ Long, Bình Định, Phú Quốc...

Công ty CP Vincom (Vincom) tiền thân là Công ty CP Thương mại Tổng hợp Việt Nam, được chính thức thành lập vào ngày 3/5/2002 tại Hà Nội. Vincom hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, kinh doanh BDS, TTTM, văn phòng, căn hộ và biệt thự đẳng cấp, và là chủ sở hữu của các tổ hợp dự án quy mô tại các thành phố lớn trên cả nước như: Tổ hợp dự án Vincom Center Bà Triệu, Vincom Center Long Biên, Vincom Center Đông Khoai, Royal City, Times City, Vinhomes Riverside...

Vingroup đã và đang tập trung phát triển các thương hiệu kinh doanh cốt lõi như: **Vincom Center** và **Vincom**

Mega Mall (Hệ thống TTTM đẳng cấp); **Vinhomes** (Hệ thống căn hộ và biệt thự đẳng cấp); **Vinpearl** (Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng); **Vinpearl Land** (Dịch vụ vui chơi giải trí).

Vingroup cũng đang từng bước mở rộng và phát triển sang các lĩnh vực mới như **Vinmec** (Dịch vụ y tế chất lượng cao); **Vinschool** (Dịch vụ giáo dục chất lượng cao); **Vinecom** (Thương mại điện tử); **Kids World** (Chuỗi trung tâm mua sắm và dịch vụ dành cho trẻ em); **VinKE** (Khu vui chơi giải trí giáo dục trẻ em).



CÁC MỐC PHÁT TRIỂN

Tháng 7/2001

Thành lập Công ty TNHH Du lịch và thương mại Hòn Tre (tiền thân của Công ty CP Vinpearl) tại thành phố biển Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Dự án đầu tiên của Công ty là khu khách sạn 5 sao Vinpearl Resort Nha Trang.

Tháng 5/2002

Thành lập Công ty CP Thương mại Tổng hợp Việt Nam (tiền thân của Công ty CP Vincom) với vốn điều lệ ban đầu là 196 tỷ đồng. Dự án đầu tiên của công ty là xây dựng và quản lý khu TTTM - Dịch vụ - Văn phòng cho thuê tại 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tháp A và B).

Năm 2003

Khai trương khách sạn 5 sao Vinpearl Resort Nha Trang, đưa 225 phòng nghỉ theo chuẩn 5 sao vào hoạt động.

Tháng 11/2004

Vincom Center Bà Triệu chính thức đi vào hoạt động, góp phần xây dựng văn hóa mua sắm hiện đại của Thủ đô.

Năm 2006

Khai trương Khu vui chơi giải trí Vinpearl Land, đưa Hòn Tre khô cằn trở thành một đảo ngọc Vinpearl lộng lẫy - biểu tượng mới về sức vươn lên mạnh mẽ của du lịch Nha Trang - Khánh Hòa nói riêng và du lịch Việt Nam nói chung.

Đăng cai tổ chức Vòng Chung kết Hoa hậu Việt Nam 2006 tại khu Công viên giải trí Vinpearl Land.

Ngày 10/3/2007

Khánh thành cáp treo Vinpearl - cáp treo vượt biển dài nhất thế giới với chiều dài 3.320m, nối liền từ cảng du lịch Phú Quý vào Đảo Hòn Tre.

Khai trương thêm khu khách sạn mới Deluxe thuộc Vinpearl Resort Nha Trang, nâng tổng số phòng nghỉ tiêu chuẩn 5 sao lên 485 phòng.

Tổ chức thành công cuộc thi Hoa hậu Thế giới người Việt lần thứ nhất tại Vinpearl Nha Trang, đưa thương hiệu Vinpearl phát triển một cách bền vững, trở thành hòn đảo của "sắc đẹp" và sự kiện.

Ngày 19/7/2007

Công ty CP Vincom chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Việt Nam với mã cổ phiếu VIC.

Tháng 8/2009

TTTM Vincom Center Bà Triệu - Tháp C đi vào hoạt động, khẳng định Vincom Center Bà Triệu là một trong những Tổ hợp TTTM lớn và sầm uất nhất Việt Nam.

Quý 4/2009

Hoàn tất việc xây dựng và bàn giao các căn hộ hạng sang tại Vincom Center Bà Triệu.

Trở thành doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên phát hành thành công 100 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế (TPCĐQT) niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore.

Tháng 4/2010

Tổ hợp văn phòng và TTTM của Vincom Center Đồng Khởi TP. Hồ Chí Minh bắt đầu đi vào hoạt động.

Năm 2010

Tổ chức thành công Cuộc thi Hoa hậu Thế giới người Việt lần thứ 2, và Cuộc thi Hoa hậu Trái đất tại Vinpearl Nha Trang.

Tháng 3/2011

Công bố chiến lược phát triển chuỗi TTTM đẳng cấp nhất Việt Nam mang thương hiệu Vincom Center và Vincom Mega Mall, được xây dựng tại khắp các đô thị lớn của Việt Nam.

Ngày 28/5/2011

Khai trương và đưa vào hoạt động khu nghỉ dưỡng Vinpearl Luxury Nha Trang đẳng cấp trên 5 sao và sân Golf biển đảo đầu tiên Vinpearl Golf Club - Nha Trang. Đây là sự kiện đánh dấu việc hoàn thiện cơ bản các hạng mục dự án trong tổ hợp Vinpearl Nha Trang - tổ hợp du lịch đầu tiên mà Vinpearl dày công vun đắp trong suốt một thập kỷ.

CÁC MỐC PHÁT TRIỂN

Ngày 3/7/2011

Khai trương khu nghỉ dưỡng đặc biệt đẳng cấp Vinpearl Luxury Đà Nẵng.

Tháng 11/2011

Đại hội cổ đông (ĐHCĐ) bất thường thông qua phương án sáp nhập Công ty CP Vinpearl vào Công ty CP Vincom.

Tháng 12/2011

Khai trương TTTM Vincom Center Long Biên tại Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside. Tập đoàn chuyển toàn bộ trụ sở về Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Long Biên, Hà Nội.

Tháng 1/2012

Hoàn tất sáp nhập Công ty CP Vinpearl, nâng tổng số vốn điều lệ lên gần 5.500 tỷ đồng và thông qua chiến lược xây dựng và phát triển Tập đoàn với 4 nhóm thương hiệu: Vincom (Bất động sản), Vinpearl (Du lịch - giải trí), Vinmec (Dịch vụ y tế chất lượng cao), Vincharm (Chăm sóc sắc đẹp và sức khỏe), và hoạt động với tư cách pháp nhân mới: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Ngày 7/1/2012

Chính thức ra mắt thương hiệu Vinmec và khánh thành Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, đẳng cấp và hiện đại bậc nhất Việt Nam.

Tháng 4 đến tháng 7/2012

Vingroup phát hành thành công tổng cộng 300 triệu USD TPCĐQT, niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore; được FinanceAsia bình chọn là "Giao dịch tốt nhất Việt Nam 2012".

Tháng 10/2012

Khai trương TTTM Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh - tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực sang trọng, đẳng cấp bậc nhất Việt Nam.

Tháng 11/2012

Vingroup được vinh danh là "Chủ đầu tư tốt nhất Việt Nam" và Vinhomes Riverside là "Dự án biệt thự tốt nhất Việt Nam".

Tháng 1/2013

Vingroup trở thành thành viên sáng lập của Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF).

Tháng 4/2013

Chính thức gia nhập thị trường giáo dục Việt Nam với thương hiệu Vinschool - Hệ thống trường học liên cấp từ mầm non đến phổ thông trung học.

Tháng 5/2013

Hợp tác đầu tư với Warburg Pincus - Quỹ đầu tư hàng đầu thế giới, thu hút 200 triệu USD vào Công ty CP Vincom Retail - Công ty thành viên của Vingroup. Acquisition International bình chọn đây là "Giao dịch bất động sản của năm 2013".

Ngày 26/7/2013

Khai trương siêu TTTM Vincom Mega Mall Royal City, quần thể TTTM - Vui chơi giải trí dưới lòng đất lớn nhất Châu Á.

Tháng 10/2013

Ra mắt thương hiệu VinKC (nay là Kids World) - Hệ thống trung tâm mua sắm, tu vấn giáo dục, sức khỏe dành riêng cho trẻ em, đánh dấu việc Vingroup chính thức gia nhập thị trường bán lẻ.

Tháng 11/2013

Ra mắt thương hiệu Vinhomes, đánh dấu bước tiến chiến lược trong việc phát triển dòng sản phẩm căn hộ và biệt thự hạng sang với hệ thống cơ sở hạ tầng và các tiêu chuẩn dịch vụ đẳng cấp.

Ngày 24/12/2013

Khai trương siêu TTTM Vincom Mega Mall Times City và các cơ sở mới của Vinschool và Vinmec tại Khu đô thị Times City.

Từ Tháng 1 đến Tháng 12/2013

Bàn giao hàng ngàn căn hộ tại Vinhomes Royal City và Vinhomes Times City.



THÔNG ĐIỆP TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban lãnh đạo Tập đoàn Vingroup, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Thưa Quý vị!

Như đã dự báo, năm 2013 tiếp tục là một năm đầy khó khăn, thách thức của nền kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng. Song với sứ mệnh, tầm nhìn và khát vọng tiên phong cùng chiến lược đầu tư phát triển bền vững, Vingroup đã giữ vững vị trí của một Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam; hướng đến tầm vóc của một doanh nghiệp đẳng cấp khu vực và thế giới.

Với quyết tâm của toàn thể đội ngũ cán bộ nhân viên (CBNV) và được sự tin tưởng, đồng hành của Quý vị cổ đông, Vingroup đã có một năm hoạt động và kinh doanh thành công xuất sắc. Chúng ta không chỉ chứng minh được nội lực phát triển mạnh mẽ thông qua việc duy trì đà tăng trưởng mà còn liên tục mở rộng hoạt động sang các lĩnh vực mới với nhiều thành tựu ấn tượng.

Trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn Vingroup tiếp tục khẳng định vị thế số một với việc cung cấp ra thị trường những sản phẩm bất động sản có tính tiên phong. Năm 2013, Tập đoàn Vingroup đã hoàn thành xuất sắc toàn bộ dự án Khu đô thị Royal City và Giải đoạn 1 dự án Khu đô thị Times City. Cùng với việc bàn giao đúng hạn hàng ngàn căn hộ cho khách hàng và đưa vào hoạt động hai TTTM mang thương hiệu Vincom Mega Mall với tổng diện tích hơn 400.000m², Tập đoàn Vingroup đã liên tiếp tạo nên những tiếng vang lớn trên thị trường và thu hút được sự quan tâm của đông đảo khách hàng. Bên cạnh đó, với chiến lược lấy chất lượng sản phẩm, dịch vụ làm nền tảng cho sự phát triển, trong năm 2013, Tập đoàn Vingroup đã liên tục đầu tư, nâng cấp cơ sở hạ tầng các khu đô thị, bổ sung các tiện ích để phục vụ cư dân, đồng thời ra mắt thương hiệu Vinhomes (Hệ thống căn hộ và biệt thự đẳng cấp đem phong cách sống mới tại Việt Nam).

Trong lĩnh vực du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí, bên cạnh việc phát huy thế mạnh vốn có, năm 2013 là một năm tự hào

của thương hiệu Vinpearl với việc khởi công hàng loạt dự án du lịch và dịch vụ quan trọng tại những vùng du lịch trọng điểm như Bình Định, Hạ Long, Phú Quốc, bổ sung thêm lựa chọn hấp dẫn cho chuỗi "thiên đường nghỉ dưỡng" mang tên "Hòn ngọc Việt".

Bên cạnh lĩnh vực cốt lõi là bất động sản và du lịch, năm vừa qua đã đánh dấu bước phát triển mang tầm chiến lược của Vingroup trong các lĩnh vực mới như: y tế, giáo dục, kinh doanh bán lẻ, dịch vụ và vui chơi giải trí. Sự mở rộng của hệ thống Vinmec với chuỗi phòng khám đẳng cấp tại Royal City và Times City, sự ra mắt và phát triển nhanh chóng của hệ thống trường học liên cấp chất lượng cao Vinschool, chuỗi trung tâm mua sắm và dịch vụ dành cho trẻ em Kids World, khu vui chơi giải trí giáo dục trẻ em VinKE... đã và đang cho thấy quy mô, đẳng cấp và sự phát triển năng động của Tập đoàn.

Để đón đầu xu hướng tiêu dùng mới theo hướng của các nước phát triển trên thế giới, đầu năm 2014, Tập đoàn đã chính thức gia nhập lĩnh vực thương mại điện tử bằng việc thành lập công ty Vinecom. Với những thành công đã đạt được trong lĩnh vực TTTM tại Việt Nam, việc Vinecom đi vào hoạt động sẽ góp phần đưa vị thế của Vingroup trong lĩnh vực bán lẻ lên một tầm cao mới. Sự khác biệt và cũng là lợi ích vượt trội của Vinecom sẽ tạo ra cho người tiêu dùng trải nghiệm mua sắm trên mạng đạt tiêu chuẩn 5 sao của Vingroup.

Trong lĩnh vực tài chính chứng khoán, Vingroup tiếp tục duy trì vị trí Top 5 công ty có giá trị vốn hoá lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam. Cổ phiếu VIC chiếm tỷ trọng lớn trong danh mục của các quỹ đầu tư nước ngoài. Đặc biệt, Vingroup đã có một năm thành công trong việc huy động vốn quốc tế, phục vụ cho các mục tiêu phát triển dài hạn của Tập đoàn.

Ở lĩnh vực quản trị doanh nghiệp, chúng ta đã triển khai dự án "Chuyển đổi Vingroup" với việc thay đổi mô hình hoạt động từ hình thức quản trị tập trung sang hình thức quản trị theo lĩnh vực kinh doanh dưới mô hình các trung tâm lợi

nhuân độc lập (P&Ls), nhằm tạo ra sự chuyển đổi toàn diện trong toàn Tập đoàn, hướng tới cách thức làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả và bền vững. Đây là mô hình quản trị có tính ưu việt cao, theo thông lệ của các Tập đoàn quốc tế lớn và là nền tảng vững chắc phục vụ nhu cầu phát triển mở rộng của Tập đoàn trong giai đoạn tiếp theo.

Chính nhờ sự quyết liệt trên tất cả các mặt trận, năm 2013, Tập đoàn Vingroup đã đạt được con số doanh thu và lợi nhuận kỷ lục. Cụ thể là doanh thu thuần đạt 18.378 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 7.149 tỷ đồng, tăng trưởng tương ứng là 132,5% và 287% so với năm trước, tạo đà tăng trưởng mạnh mẽ cho năm 2014 và các năm tiếp theo.

Có thể nói, bằng kinh nghiệm, sự nỗ lực và ý chí quyết tâm, phát huy cao độ tinh thần giá trị cốt lõi, tập thể CBNV Tập đoàn đã "chắc tay lái, vững tay chèo" để hoàn thành tốt các mục tiêu phát triển. Những kết quả và thành tựu nêu trên thể hiện rõ nét sự quyết liệt và sáng tạo trong lao động của CBNV Tập đoàn; khả năng quản trị doanh nghiệp linh hoạt, nhạy bén và bài bản của đội ngũ cán bộ lãnh đạo; đồng thời cũng thể hiện rõ uy tín, đẳng cấp của Vingroup trên thị trường; xứng đáng với khẩu hiệu **Vingroup - Nơi tinh hoa hội tụ cùng phát triển**.

Thưa Quý Cổ đông!

Năm 2014 tiếp tục là một năm bận rộn của Vingroup với nhiệm vụ phát triển các lĩnh vực kinh doanh mới trong khi vẫn phải đảm bảo duy trì đà tăng trưởng cho các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn. Với tinh thần đó, nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2014 là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai các dự án đang xây dựng theo đúng tiến độ đề ra, đồng thời khai thác hiệu quả các cơ sở kinh doanh, các dự án đã đi vào hoạt động.

Bên cạnh đó, Tập đoàn Vingroup sẽ tập trung thực hiện tốt các giải pháp liên quan đến các lĩnh vực: hoạch định chiến lược, giải pháp công nghệ mới, nhân lực, quản lý rủi ro, thị phần và niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư..., phát huy cao

độ tinh thần giá trị cốt lõi với 6 chữ vàng **"TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN"**, hướng tới mục tiêu trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam mang đẳng cấp Quốc tế.

Thay mặt cho HĐQT Tập đoàn, một lần nữa, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý vị vì đã tin tưởng, đồng hành cùng Tập đoàn thời gian qua. Chúng tôi tin tưởng rằng với việc thực hiện chiến lược phát triển bền vững cùng các nhóm giải pháp linh hoạt, Vingroup sẽ thực hiện thành công mục tiêu năm 2014 và các giai đoạn tiếp theo, nâng vị thế và sự phát triển của Vingroup lên một tầm cao mới, đồng thời gia tăng lợi ích lâu dài của Quý cổ đông cũng như đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

Xin trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Phạm Nhật Vượng

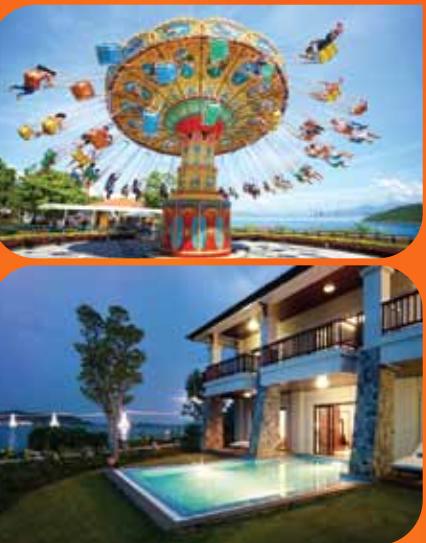


LĨNH VỰC KINH DOANH

Với tổng vốn điều lệ gần 9.300 tỷ đồng và giá trị vốn hóa gần 63 ngàn tỷ đồng (tính đến ngày 31/12/2013), Vingroup là một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, đang sở hữu và nắm quyền chi phối tại nhiều dự án BDS quy mô lớn ở các đô thị và địa danh du lịch trên toàn quốc.

Hiện Vingroup tập trung phát triển các nhóm thương hiệu chiến lược, bao gồm: **Vincom Center** và **Vincom Mega Mall** (Hệ thống TTTM đẳng cấp), **Vinhomes** (Hệ thống căn hộ và biệt thự đẳng cấp), **Vinpearl** (Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng), **Vinpearl Land** (Dịch vụ vui chơi giải trí).

Bên cạnh lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, Vingroup tiếp tục mở rộng và phát triển sang các lĩnh vực mới như dịch vụ y tế chất lượng cao **Vinmec** (Dịch vụ y tế chất lượng cao), **Vinschool** (Dịch vụ giáo dục chất lượng cao), **Vinecom** (Thương mại điện tử), **Kids World** (Chuỗi trung tâm mua sắm và dịch vụ dành cho trẻ em), **VinKE** (Khu vui chơi giải trí giáo dục trẻ em).





VINCOM Retail

Sở hữu và quản lý, vận hành các dự án tổ hợp TTTM đẳng cấp, quy mô lớn bậc nhất Việt Nam, Vincom Retail có vai trò dẫn dắt xu hướng tiêu dùng, khẳng định uy tín của một nhà đầu tư, quản lý bất động sản thương mại chuyên nghiệp với hai dòng thương hiệu Vincom Center và Vincom Mega Mall.

Trong đó, Vincom Center là các TTTM đẳng cấp quốc tế có diện tích dưới 100.000m² tại các đô thị lớn; Vincom Mega Mall là các siêu TTTM “tất cả trong một”, có diện tích trên 100.000m², với không gian mua sắm, giải trí, ẩm thực đầy đủ và tiện ích.

Hệ thống TTTM đã đi vào hoạt động bao gồm:

Vincom Center Bà Triệu
Vincom Center Riverside
Vincom Center Long Biên
Vincom Center Đồng Khởi
Vincom Mega Mall Royal City
Vincom Mega Mall Times City

VINHOMES NƠI HẠNH PHÚC NGẬP TRÀN

Vinhomes là thương hiệu vừa ra mắt tháng 11/2013, thuộc nhóm lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn và được định hướng trở thành một trong những thương hiệu lớn của Vingroup.

Là sự kết hợp hoàn chỉnh giữa BDS nhà ở và hệ thống dịch vụ tiêu chuẩn cao, Vinhomes sẽ tạo nên sự đột phá về chất lượng của hoạt động kinh doanh nhà ở đẳng cấp tại Việt Nam, đem đến một phong cách sống mới cho khách hàng.

Hệ thống Vinhomes đã đi vào hoạt động bao gồm:

Vinhomes Đồng Khởi
Vinhomes Riverside
Vinhomes Royal City
Vinhomes Times City
(Ngoài ra còn có Khu căn hộ Vincom Center Bà Triệu)

VINMEC INTERNATIONAL HOSPITAL

Vinmeec là thương hiệu dịch vụ y tế chất lượng cao do Tập đoàn phát triển với sứ mệnh hiện thực hóa tâm nguyện tham gia vào công tác chăm sóc sức khỏe cộng đồng của Vingroup. Sau 2 năm hoạt động, ngoài Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmeec (458 Minh Khai, Hà Nội), năm 2013, Vinmeec đã phát triển thêm chuỗi phòng khám quốc tế tại khu đô thị Royal City và Times City.

Với đội ngũ y bác sĩ, được sỹ và điều dưỡng viên có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm; sở hữu hệ thống máy móc thiết bị hiện đại, đồng bộ hàng đầu thế giới, Vinmeec cam kết đem đến dịch vụ y tế chất lượng quốc tế, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống tại Việt Nam.

Hệ thống Vinmeec đã đi vào hoạt động bao gồm:

Viện nghiên cứu Vinmeec
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmeec
Phòng khám Quốc tế Vinmeec tại Royal City
Phòng khám Quốc tế Vinmeec tại Times City
Trung tâm Tế bào gốc và Công nghệ Gen Vinmeec

VINSCHOOL NƠI HẠNH PHÚC TÌNH HOA

Vinschool là thương hiệu mới được thành lập tháng 4/2013 của Vingroup, hoạt động trong lĩnh vực giáo dục. Với mục tiêu hướng tới cộng đồng, đóng góp cho sự phát triển giáo dục của đất nước, Vinschool cung cấp một hệ thống trường học liên cấp chất lượng cao từ mầm non đến trung học phổ thông với chi phí hợp lý. Chương trình giảng dạy của Vinschool là chương trình giáo dục chuẩn của Việt Nam đồng thời điều chỉnh, bổ sung ngoại ngữ và kỹ năng sống, đem đến một nền giáo dục toàn diện và hiện đại cho thế hệ trẻ.

Hệ thống Vinschool được đầu tư xây dựng tại các khu đô thị tiêu chuẩn của Vingroup trên toàn quốc.

Hệ thống Vinschool đã đi vào hoạt động bao gồm:

Vinschool tại Vinhomes Riverside
Vinschool tại Royal City
Vinschool tại Times City



VINSCHOOL
NƠI HẠNH PHÚC TÌNH HOA



VINPEARL OFFICE

Tọa lạc tại các vị trí trung tâm kinh tế tài chính, được thiết kế để tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp và hiệu quả, các tòa tháp văn phòng mang thương hiệu Vincom Office luôn là sự lựa chọn của nhiều ngân hàng, đại sứ quán và các tổ chức uy tín trong và ngoài nước.

Hệ thống Vincom Office đã đi vào hoạt động bao gồm:

Vincom Center Đồng Khởi (đã cho Vicentra thuê dài hạn kể từ năm 2013)
Royal City
Times City

VINPEARL

Với hơn một thập kỷ phát triển, Vinpearl đã và đang giữ vững vai trò thương hiệu Việt hàng đầu về du lịch đạt đẳng cấp quốc tế, được đông đảo du khách biết đến với hai dòng thương hiệu là Vinpearl Resort (tiêu chuẩn 5 sao) và Vinpearl Luxury (tiêu chuẩn trên 5 sao).

Dự kiến trong vòng 3 - 5 năm tới sẽ có 10 tổ hợp khách sạn và dịch vụ giải trí mang thương hiệu Vinpearl được phát triển tại các vùng du lịch trọng điểm trên toàn quốc.

Hệ thống Vinpearl đã đi vào hoạt động bao gồm:

Vinpearl Resort Nha Trang
Vinpearl Luxury Nha Trang
Vinpearl Luxury Đà Nẵng
Vinpearl Golf Club - Nha Trang

Vinpearl Land

Vinpearl Land là thương hiệu về dịch vụ vui chơi giải trí sở hữu hệ thống khu vui chơi, công viên giải trí đa dạng, đặc sắc và hiện đại bậc nhất Việt Nam. Vinpearl Land được đặt tại các dự án du lịch nghỉ dưỡng và khu đô thị phức hợp của Vingroup trên cả nước với quy mô và độ hiện đại sánh ngang với nhiều công viên giải trí trong khu vực và thế giới.

Hệ thống Vinpearl Land đã đi vào hoạt động bao gồm:

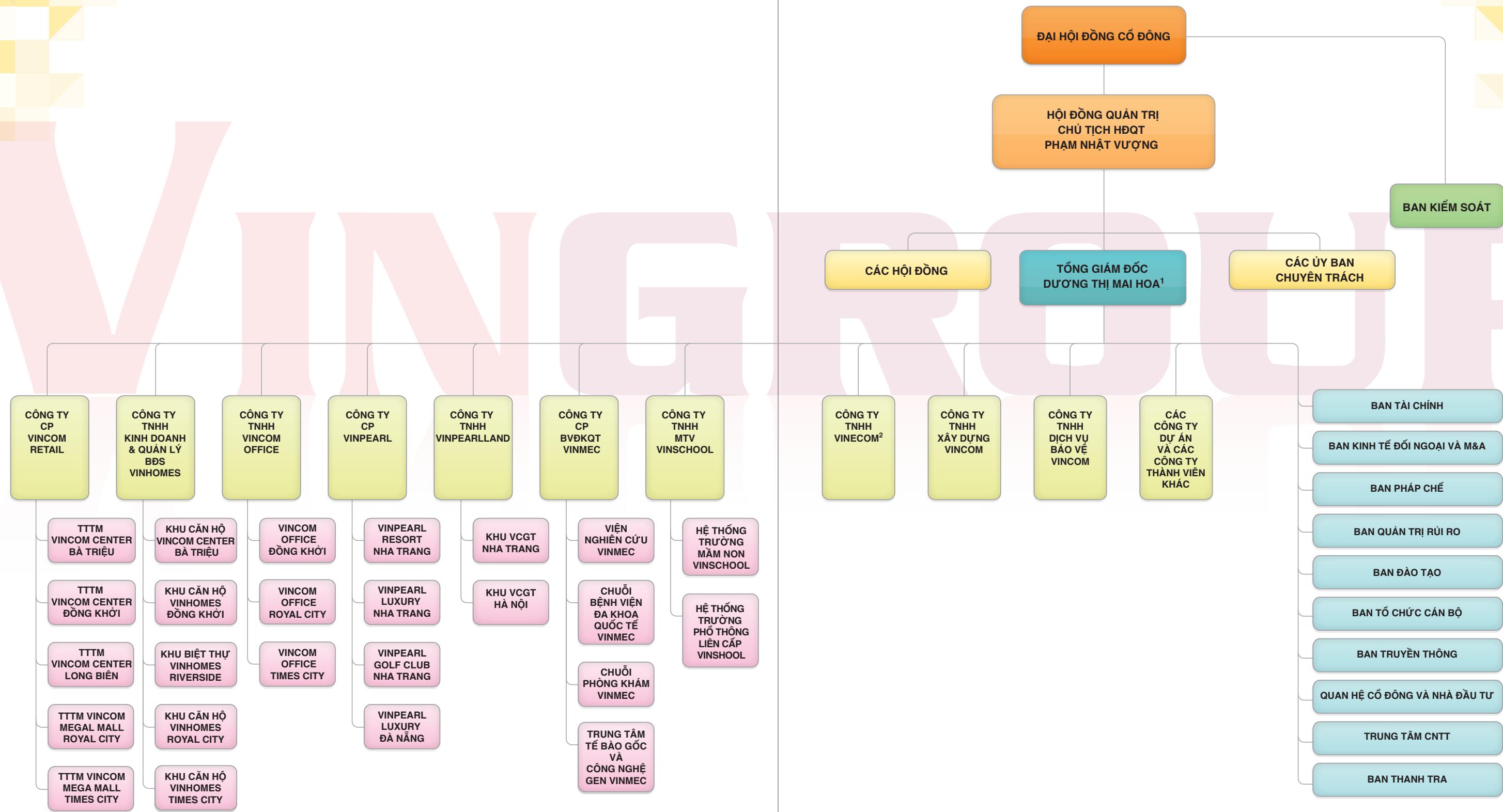
Vinpearl Land - Nha Trang
Vinpearl Water Park - Royal City
Vinpearl Ice Rink - Royal City
Vinpearl Games - Royal City
Royal Bowling
Vinpearl Aquarium - Times City
VinKE - Times City

Vinecom

Vinecom là thương hiệu mới thành lập tháng 2/2014 của Tập đoàn, đánh dấu sự gia nhập của Vingroup trong lĩnh vực thương mại điện tử. Với nền tảng và vị thế trong lĩnh vực bán lẻ, Vinecom là bước đi mang tính chiến lược, đóng đầu xu hướng tiêu dùng mới trên thế giới và Việt Nam.

Sự khác biệt và cũng là lợi ích vượt trội của Vinecom là hệ thống dịch vụ và chăm sóc khách hàng chu đáo theo tiêu chuẩn của Vingroup, đem đến trải nghiệm mua sắm trên mạng đạt tiêu chuẩn 5 sao tại Việt Nam.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị (HĐQT) được bầu bởi Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) của Tập đoàn, là cơ quan quản lý Tập đoàn, có toàn quyền nhân danh Tập đoàn để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Tập đoàn mà không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Tập đoàn hiện gồm 11 thành viên. HĐQT có các quyền hạn và trách nhiệm cơ bản sau:

- Lên kế hoạch phát triển hoạt động kinh doanh và quyết toán ngân sách hàng năm.
- Xác định mục tiêu hoạt động dựa trên mục tiêu chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Báo cáo cho ĐHĐCĐ các vấn đề về tình hình kết quả hoạt động kinh doanh, cổ tức dự kiến, báo cáo tài chính, chiến lược kinh doanh và điều kiện kinh doanh chung của Tập đoàn.
- Xây dựng cơ cấu tổ chức của Tập đoàn và các quy chế hoạt động.
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác được quy định bởi Pháp Luật, Điều lệ Tập đoàn, và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

DANH SÁCH THÀNH VIÊN HĐQT

- Ông Phạm Nhật Vượng - Chủ tịch HĐQT
- Bà Phạm Thúy Hằng - Phó Chủ tịch HĐQT
- Bà Phạm Thu Hương - Phó Chủ tịch HĐQT
- Bà Lê Thị Thu Thủy - 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
- Bà Mai Hương Nội - Thành viên HĐQT
- Ông Ling Chung Yee Roy - Thành viên HĐQT
- Ông Marc Villiers Townsend - Thành viên HĐQT
- Ông Joseph Raymond Gagnon - Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát (BKS) được bầu bởi ĐHĐCĐ của Tập đoàn và hiện có 5 thành viên, mỗi thành viên được bầu với nhiệm kỳ 5 năm. BKS có những trách nhiệm chính sau:

- Giám sát HĐQT và Ban Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Tập đoàn.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh, các giao dịch quan trọng, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
- Thẩm định báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và 6 tháng của Tập đoàn, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, đệ trình báo cáo thẩm định các vấn đề này lên ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên.
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác của BKS được quy định bởi Pháp luật, Điều lệ Tập đoàn, và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

BAN KIỂM SOÁT

DANH SÁCH THÀNH VIÊN BKS

- Ông Nguyễn Thế Anh - Trưởng Ban Kiểm soát
- Ông Đinh Ngọc Tân - Thành viên BKS
- Bà Nguyễn Thị Vân Trinh - Thành viên BKS
- Bà Đỗ Thị Hồng Vân - Thành viên BKS
- Bà Hoàng Thúy Mai - Thành viên BKS



**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ÔNG PHẠM NHẬT VƯỢNG**

Ông Phạm Nhật Vượng được bổ nhiệm vào Hội đồng Quản trị vào tháng 5/2002 và được bầu là Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Vingroup vào tháng 11/2011 đến nay. Chủ tịch Phạm Nhật Vượng đã có nhiều thành tích trong hoạt động kinh doanh cả trong và ngoài nước. Tại Việt Nam, ông là thành viên sáng lập và luôn đồng hành cùng sự phát triển các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn với thương hiệu Vincom (thương hiệu hàng đầu về bất động sản) và Vinpearl (thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực khách sạn, du lịch và giải trí).

Trước khi thành lập Tập đoàn tại Việt Nam vào năm 2002, ông là cổ đông sáng lập kiêm Chủ tịch danh dự của Công ty TNHH Technocom tại Ukraine từ năm 1993 tới năm 2009. Ông tốt nghiệp Đại học Địa chất Moscow tại Nga với bằng Cử nhân Kỹ thuật Kinh tế địa chất vào năm 1992.

Năm 2012, ông được Tạp chí Forbes chính thức công nhận là tỷ phú thế giới đầu tiên của Việt Nam và tiếp tục duy trì vị trí duy nhất này trong năm 2013.

Vingroup tin tưởng sẽ tiếp tục tăng trưởng và phát triển bền vững dưới sự dẫn dắt, khả năng lãnh đạo tài tình và tầm ảnh hưởng chiến lược của Chủ tịch Phạm Nhật Vượng.

BAN GIÁM ĐỐC



Ban Giám đốc (BGD) do HĐQT bổ nhiệm và bãi miễn, tại thời điểm 31/12/2013 gồm Tổng Giám đốc, 5 Phó Tổng Giám đốc và 1 Kế toán trưởng. Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng là người trợ giúp Tổng Giám đốc thực hiện các công việc trong phạm vi được phân công. Trách nhiệm chính của Ban Giám đốc là:

- Tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCD và HĐQT, đặc biệt là những nghị quyết liên quan đến việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm, kế hoạch đầu tư của Tập đoàn.
 - Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của Tập đoàn mà không cần phải có nghị quyết của HĐQT.
- Tổng Giám đốc có các trách nhiệm như sau:
- Quản lý và giám sát hoạt động hàng ngày của Tập đoàn.
 - Thay mặt Tập đoàn thực hiện các hợp đồng và các nghĩa vụ khác.

2	3	4
5	6	7

DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN GIÁM ĐỐC

- Bà Dương Thị Mai Hoa - Tổng Giám đốc¹
- Bà Mai Hương Nội - Phó Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Diệu Linh - Phó Tổng Giám đốc
- Bà Vũ Tuyết Hằng - Phó Tổng Giám đốc
- Ông Phạm Văn Khương - Phó Tổng Giám đốc
- Ông Đặng Thanh Thủy - Phó Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC - BÀ DƯƠNG THỊ MAI HOA

Bà Dương Thị Mai Hoa được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc Tập đoàn từ ngày 11/2/2014. Trước khi gia nhập Vingroup, bà đã có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng và giữ vị trí lãnh đạo cao cấp tại nhiều tổ chức, Tập đoàn đa quốc gia và các Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) lớn tại Việt Nam. Bà đã từng đảm nhiệm những vị trí quan trọng như: Tổng Giám đốc Ngân hàng Doanh nghiệp vừa và nhỏ thuộc Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc khối bán lẻ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, Giám đốc Tài chính Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, Giám đốc tài chính Công ty Oracle Việt Nam thuộc Tập đoàn Đa quốc gia Oracle tại Việt Nam, Kế toán trưởng Ngân hàng Credit Lyonnais tại Việt Nam và Trưởng phòng Kế hoạch tài chính Công ty VMEP thuộc Tập đoàn Chinfon tại Việt Nam.

¹ Bà Dương Thị Mai Hoa được bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 11/2/2014.

Bà Lê Thị Thu Thủy giữ chức vụ Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 14/6/2012 đến hết ngày 10/02/2014.

HOẠT ĐỘNG NĂM 2013



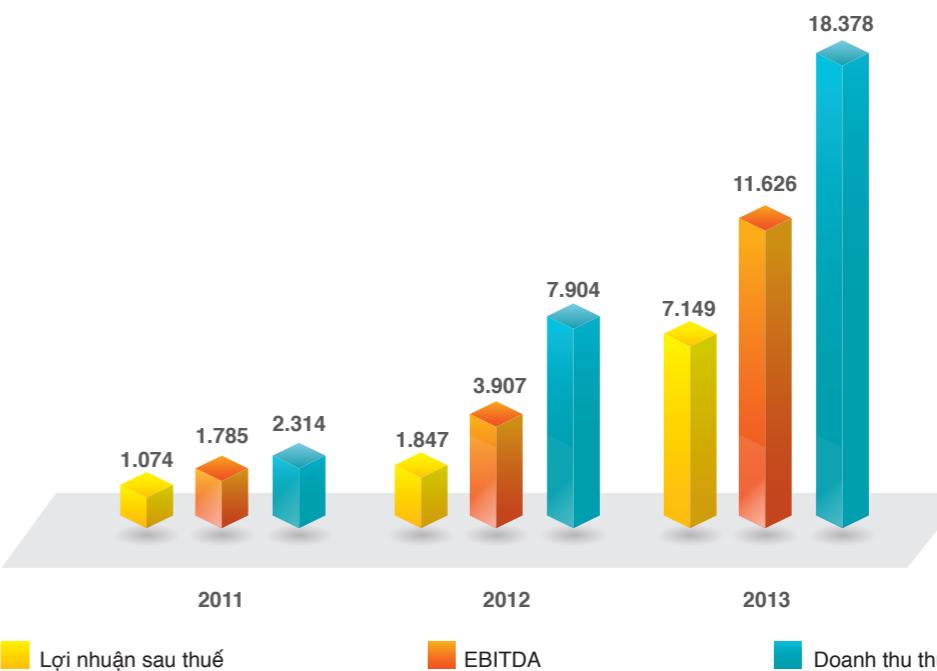
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2013

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Kiểm toán theo VAS năm 2011, 2012, 2013

	2013	2012	2011
Chi tiêu (VNĐ)			
Doanh thu thuần	18.377.638.845.706	7.904.472.849.072	2.313.739.781.730
Giá vốn hàng bán	11.346.984.128.307	4.092.056.174.334	1.306.236.537.557
Lợi nhuận gộp	7.030.654.717.399	3.812.416.674.738	1.007.503.244.173
Lợi nhuận hoạt động	9.606.581.419.123	2.563.499.467.407	1.245.865.772.324
Lợi nhuận trước thuế	9.740.085.981.878	2.655.063.125.963	1.471.471.446.573
Lợi nhuận sau thuế	7.149.288.120.557	1.846.667.924.525	1.073.560.198.764
EBITDA ¹	11.626.109.861.052	3.906.553.356.182	1.785.332.153.225
Tài sản ngắn hạn	39.844.677.687.769	28.796.286.198.535	20.039.498.304.151
Tài sản dài hạn	35.927.970.738.026	27.028.589.606.141	15.473.136.819.333
Tổng tài sản	75.772.648.425.795	55.824.875.804.676	35.512.635.123.484
Nợ phải trả ²	57.156.105.584.507	44.951.244.544.495	27.260.458.138.945
Nợ vay ³	27.383.635.280.014	21.828.665.659.871	10.034.080.671.840
Tổng vốn chủ sở hữu	18.616.542.841.288	10.873.631.260.181	8.252.176.984.539
Vốn chủ sở hữu của Công ty	14.471.837.198.264	10.556.569.188.706	6.501.237.900.575
Lợi ích của Cổ đông thiểu số	4.144.705.643.024	317.062.071.475	1.750.939.083.964
Các chỉ số tài chính			
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	38,26	48,23	43,54
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	52,27	32,43	53,85
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	38,90	23,36	46,40
Tăng trưởng doanh thu thuần (%)	132,50	241,63	(40,26)
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế (%)	287,15	72,01	(55,86)
Nợ phải trả ⁴ /Tổng vốn chủ sở hữu (lần)	1,89	2,51	1,85
Lợi nhuận sau thuế/Tổng vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	38,40	16,98	13,01
Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS) (đồng/cổ phiếu)	7.896	1.819	2.238

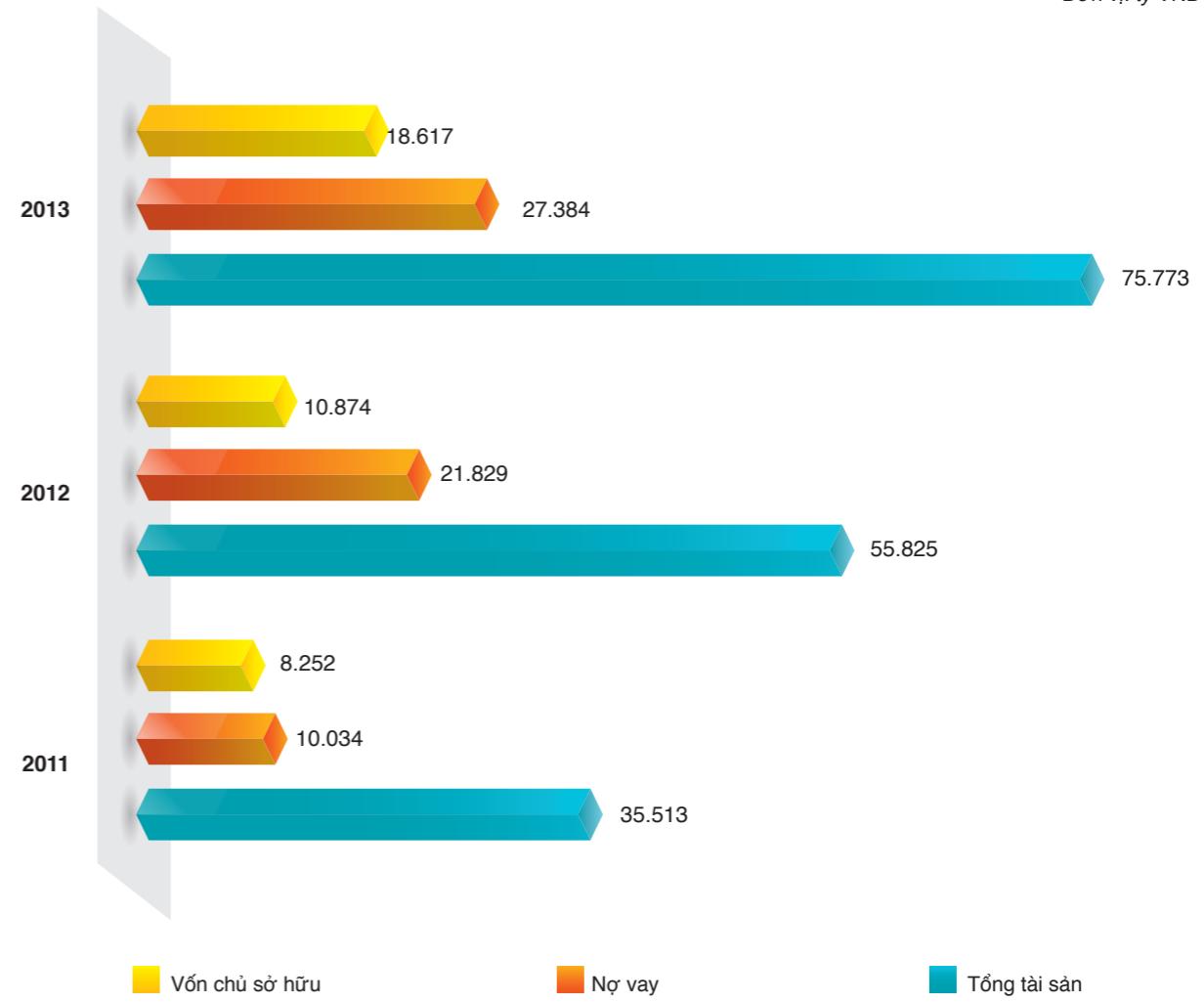
DOANH THU THUẦN, EBITDA, LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2011 - 2013

Đơn vị: tỷ VNĐ



VỐN CHỦ SỞ HỮU, NỢ VAY, TỔNG TÀI SẢN NĂM 2011 - 2013

Đơn vị: tỷ VNĐ



¹ EBITDA = (Lợi nhuận trước thuế + Chi phí lãi vay + Khấu hao) - Thu nhập từ lãi tiền gửi và các khoản cho vay.

² Bao gồm Khoản ứng trước của khách mua và thuê dài hạn tại 3 dự án Vinhomes Royal City, Vinhomes Times City, Vinhomes Riverside là 15.980.096.417.799 đồng và Doanh thu nhận trước từ các hợp đồng dài hạn là 5.960.644.462.569 đồng.

³ Nợ vay các tổ chức tín dụng và tổ chức khác, Nợ vay = Vay và nợ ngắn hạn + Vay và nợ dài hạn.

⁴ Đã loại trừ Khoản ứng trước của khách mua và thuê dài hạn tại 3 dự án Vinhomes Royal City, Vinhomes Times City, Vinhomes Riverside và Doanh thu nhận trước từ các hợp đồng dài hạn.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Mặc dù phải đối mặt với những khó khăn chung của nền kinh tế, Vingroup vẫn là một trong những doanh nghiệp BDS hiếm hoi không chỉ trụ vững trong khủng hoảng, mà còn tiếp tục chứng tỏ được tiềm năng phát triển mạnh mẽ và bền vững. Tập đoàn đã hoàn thành một khối lượng công việc kỷ lục và khép lại năm 2013 với nhiều thành quả và sự kiện ấn tượng.

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2013

Năm 2013, mặc dù phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nền kinh tế Việt Nam đã từng bước được duy trì ổn định, tạo tiền đề phát triển trong các năm tiếp theo.

Cụ thể, điều kiện kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, lạm phát được kiềm chế, tốc độ tăng trưởng GDP cả năm đạt 5,42%, cao hơn năm 2012, lãi suất giảm, tỷ giá hối đoái và thị trường vàng ổn định, dự trữ ngoại hối Nhà nước tăng. Xuất khẩu duy trì tốc độ tăng trưởng cao, đạt 15,4%, cán cân thương mại và thanh toán quốc tế thặng dư. Sản xuất công nghiệp chuyển biến tích cực, sản xuất nông nghiệp ổn định, khu vực dịch vụ tiếp tục phát triển khá với tốc độ tăng trưởng cả năm đạt 6,56%.

Một trong những điểm sáng nhất của nền kinh tế Việt Nam năm 2013 là thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Tính chung trong năm, tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng

thêm là 21,628 tỷ USD, tăng 54,5% so với cùng kỳ năm 2012. Việt Nam tiếp tục nằm trong nhóm 10 nước thu hút kiều hối lớn nhất thế giới, đạt 11 tỷ USD. Mới đây, trong báo cáo cạnh tranh toàn cầu 2013 - 2014 của Diễn đàn Kinh tế Thế giới, Việt Nam đã tăng được 5 bậc lên vị trí 70/148, trong bảng xếp hạng so với năm 2012.

Một năm hy vọng khởi sắc của lĩnh vực bất động sản

Nếu 2012 là năm “thử lửa” của các doanh nghiệp BDS Việt Nam khi thị trường đóng băng tại hầu hết các phân khúc, nhiều chủ đầu tư phá sản hoặc rơi vào tình trạng dự án đình trệ, tồn kho BDS cao, nợ xấu vẫn tiếp tục tăng, thì đến năm 2013, thanh khoản trên thị trường đã bắt đầu được cải thiện. Người mua tìm lại được niềm tin từ những dự án chất lượng cao của các chủ đầu tư uy tín. Thị trường nhận được nhiều hỗ trợ từ chính sách của Chính phủ, các chủ đầu tư

cũng chủ động đưa ra nhiều phương án kích cầu, thu hút khách hàng để vượt qua giai đoạn khó khăn.

Trong lĩnh vực bán lẻ, dù bị ảnh hưởng bởi sự khó khăn của nền kinh tế song Việt Nam vẫn luôn được đánh giá là một trong những thị trường bán lẻ năng động và có tốc độ phát triển cao so với các nước trong khu vực. Với lợi thế như dân số trẻ, tốc độ đô thị hóa cao, mạng lưới bán lẻ chưa đáp ứng được nhu cầu người tiêu dùng, Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn các nhà đầu tư cả trong và ngoài nước. Năm 2013 đã chứng kiến sự trỗi dậy mạnh mẽ của thị trường khi nguồn cung mặt bằng bán lẻ tăng đột biến thêm 37%, mức tăng trưởng lớn nhất trong nhiều năm qua. Trong đó, có sự đóng góp không nhỏ của hai TTTM lớn do Vingroup phát triển là Vincom Mega Mall Royal City và Vincom Mega Mall Times City. Với mô hình Mega Mall, lần đầu tiên, người tiêu dùng Việt Nam được tiếp cận và trải nghiệm phong cách mua sắm, vui chơi giải trí với nhiều tiện ích đa dạng “tất cả trong một”, hiện đại như tại các nước phát triển.

Trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, theo ước tính sơ bộ của Savills Việt Nam, có khoảng 300.000m² sàn văn phòng mới được đưa ra thị trường. Nguồn cung dồi dào và có xu hướng tiếp tục tăng khiến sự cạnh tranh giữa các chủ đầu tư ngày càng trở nên gay gắt. Để tăng tỷ lệ lấp đầy, rất nhiều chính sách ưu đãi đã được đưa ra như giảm giá thuê, tăng thời gian miễn phí tiền thuê, miễn phí chỗ đỗ xe... nhằm để thu hút khách hàng tiềm năng. Việc gia tăng ưu đãi cho khách thuê cũng đã đạt được những hiệu quả nhất định. Tuy nhiên, do

nguồn cung quá lớn nên áp lực lên giá thuê sẽ còn tiếp diễn.

Ở lĩnh vực căn hộ và biệt thự, thị trường năm 2013 vẫn chưa vượt qua được những khó khăn tiếp nối từ năm 2012 về tính thanh khoản, lãi suất cao và khó khăn trong tìm kiếm nguồn vốn. Tuy vậy, tình hình các tháng cuối năm đã khá quan hơn, đáng kể nhất là sự sôi động trở lại của thị trường căn hộ, với tỷ lệ hấp thụ trong quý 4 đạt 11% so với tỷ lệ 5 - 7% của các tháng trước đó.

Ở phân khúc căn hộ cao cấp, mặt bằng giá đã trở về mức hợp lý và chính sách thanh toán hấp dẫn của một số chủ đầu tư đã giúp kéo được khách hàng trở lại. Ngoài ra, những yếu tố như chủ đầu tư uy tín, dự án sắp bàn giao nhà, vị trí tốt, đầy đủ tiện ích và có thể sử dụng, khai thác, kinh doanh được ngay... cũng là điểm chung của các dự án thu hút khách trong nửa cuối năm 2013 và trong năm 2014.

Ngành du lịch và khách sạn năm 2013 tiếp tục là một điểm sáng, góp phần vào tăng trưởng kinh tế của cả nước với tốc độ tăng trưởng ấn tượng. Số lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt 7,6 triệu lượt người, tăng 10,6% so với năm trước. Trong bối cảnh khó khăn chung của kinh tế thế giới, tốc độ tăng trưởng này là một thành công lớn của ngành du lịch Việt Nam, cho thấy Việt Nam đã thực sự trở thành một điểm đến hấp dẫn, an toàn và thân thiện.

Dịch vụ y tế tiếp tục là điểm nóng của nền kinh tế khi nhu cầu không ngừng gia tăng trong khi cơ sở hạ tầng vật chất không đáp ứng kịp. Theo Cục Quản lý khám chữa bệnh, Bộ Y tế, cả nước hiện có 36 bệnh viện tuyến Trung ương, 409

bệnh viện tuyến tỉnh, 645 bệnh viện huyện, 48 bệnh viện ngành và 10.748 trạm y tế xã, với tổng cộng 164.800 giường bệnh và 121 bệnh viện tư nhân với gần 6.290 giường bệnh. Tuy nhiên, các cơ sở khám chữa bệnh hiện có chưa thể đáp ứng được nhu cầu khám chữa bệnh của người dân. Hiện nay, trung bình mỗi năm có hơn 132 triệu lượt người khám bệnh tại các cơ sở bệnh viện, bình quân đạt 24,7 giường bệnh/vạn dân. Theo thống kê, năm 2013, công suất sử dụng giường bệnh tuyến Trung ương là 112,5%.

Nhu cầu khám chữa bệnh không chỉ tăng nhanh về số lượng mà còn tăng nhanh về yêu cầu chất lượng dịch vụ, tỉ lệ thuận với mức chi tiêu cho sức khỏe, ước tính tăng trưởng bình quân 17,9%/năm trong giai đoạn 2009 - 2014. Đây là những yếu tố đưa ngành dịch vụ y tế trở thành cơ hội đầu tư tiềm năng và đầy hấp dẫn.

Về giáo dục, trong những năm gần đây, việc xây dựng và phát triển dịch vụ giáo dục luôn là một trong những trọng tâm trong chính sách phát triển của Chính phủ. Theo thống kê của Bộ Giáo dục và Đào tạo, cả nước hiện có 421 trường đại học và cao đẳng với 2,2 triệu sinh viên, gần 29 nghìn trường phổ thông từ tiểu học đến trung học với gần 15 triệu học sinh và hơn 4,1 triệu em đang theo học tại hơn 13,5 nghìn trường mầm non.

Năm 2013, Nhà nước đã đầu tư khoảng 20% ngân sách cho giáo dục, đào tạo và dạy nghề, tuy nhiên vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân cả về số lượng lẫn chất lượng. Cùng với tốc độ gia tăng thu nhập bình quân cũng như nhận thức ngày càng cao của người dân, giáo dục không chỉ là một lĩnh vực đầu tư tiềm năng mà còn có ý nghĩa nhân văn sâu sắc.

Hoạt động năm 2013 của Vingroup

Chính nhờ sự quyết liệt trên tất cả các mặt trận, năm 2013, Tập đoàn Vingroup đã ghi nhận doanh thu và lợi nhuận cao nhất từ trước tới nay. Cụ thể là doanh thu thuần đạt 18.378 tỷ đồng, và lợi nhuận sau thuế đạt 7.149 tỷ đồng, tăng trưởng tương ứng là 133% và 287% so với năm trước. Đằng sau những con số tăng trưởng ấn tượng, thành công lớn nhất của Tập đoàn trong năm 2013 chính là khối lượng công việc khổng lồ và những bước tiến mà lãnh đạo và CBNV Vingroup đã làm được ở tất cả các cơ sở.

Ở lĩnh vực bất động sản, nhận thức rõ sự khó khăn của thị trường, Tập đoàn đã nỗ lực không ngừng để đẩy mạnh tiến độ thi công tại các dự án, đảm bảo chất lượng tại tất cả các công trình. Trong suốt năm 2013, các công trường của Vingroup đã làm việc không ngừng nghỉ, đảm bảo tiến độ cam kết tại hai đại dự án Royal City và Times City (giai đoạn 1) và bàn giao đúng thời hạn hàng ngàn căn hộ cho khách hàng.

Về hoạt động kinh doanh TTTM và văn phòng, trong năm 2013 vừa qua, các TTTM Vincom Center tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh vẫn duy trì tỷ lệ cho thuê cao trên 90%. Năm 2013 cũng là năm Vingroup đã liên tiếp tạo nên những tiếng vang lớn trên thị trường với việc khai trương hai siêu TTTM theo mô hình Mega Mall là Vincom Mega Mall Royal City và Vincom Mega Mall Times City với tổng diện tích hơn 400.000m².

Không chỉ là điểm sáng về sự thịnh vượng và mô hình tiên phong - mang đến trải nghiệm hoàn toàn mới về mua sắm, giải trí và phong cách sống hiện đại cho người tiêu dùng Việt Nam, hai siêu TTTM này còn đặc biệt thành công về mặt đầu tư và kinh doanh. Tỷ lệ lấp đầy đạt trên 90% tại Vincom



Mega Mall Royal City và Vincom Mega Mall Times City một lần nữa khẳng định uy tín và vị thế dẫn dắt thị trường bán lẻ và kinh doanh TTTM của Vingroup tại Việt Nam.

Năm 2013 cũng là năm đánh dấu sự ra đời của hệ thống căn hộ, biệt thự đẳng cấp thuộc các dự án BDS do Vingroup làm chủ đầu tư và quản lý dưới thương hiệu Vinhomes. Đây là chiến lược quan trọng trong tiến trình quy hoạch, xây dựng, phát triển thương hiệu, hình thành hệ tiêu chuẩn dịch vụ đẳng cấp hoàn toàn khác biệt của Tập đoàn, đồng thời, thống nhất tên gọi các dự án BDS nhà ở gắn với thương hiệu Vinhomes.

Trong lĩnh vực du lịch và nghỉ dưỡng, thương hiệu Vinpearl tiếp tục khẳng định vị thế cành chim đầu đàn của ngành du lịch Việt Nam với một năm hoạt động hiệu quả. Khối Vinpearl và Vinpearl Land đã đón hơn 400 nghìn khách tới nghỉ dưỡng tại các khách sạn, hơn 1,3 triệu khách tới vui chơi, tổng doanh thu đạt gần 1.600 tỷ đồng, tăng 36% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong năm 2013, Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Luxury Đà Nẵng đã vinh dự nhận giải thưởng Top Ten các khách sạn năm sao tại Việt Nam, giải thưởng "The Guide Awards". Bên cạnh đó, Vingroup còn tiếp tục khởi công hàng loạt dự án du lịch và dịch vụ quan trọng tại những vùng du lịch trọng điểm như Bình Định, Phú Quốc... nhằm bổ sung những lựa chọn hấp dẫn mới cho chuỗi nghỉ dưỡng mang thương hiệu Vinpearl.

Ở lĩnh vực y tế, chăm sóc sức khỏe, dù mới đi vào hoạt động chưa lâu, song Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec đã có những bước tiến vững chắc để khẳng định vị thế và chất lượng chuyên môn. Năm 2013, Vinmec có tỷ lệ tăng trưởng toàn diện hơn 90% so với năm ngoái, cụ thể tổng doanh thu đạt 287 tỷ đồng, phục vụ 86.500 lượt bệnh nhân và thực hiện hơn 2.300 ca phẫu thuật. Với việc mở thêm chuỗi phòng khám quốc tế tại khu đô thị Royal City và Times City

(dự kiến năm 2014 sẽ mở tại Vincom Center Đồng Khởi - TP. Hồ Chí Minh), Vinmec đã phát huy nhanh chóng các giá trị cốt lõi đặc trưng của Vingroup để trở thành thương hiệu y tế chất lượng cao mang ý nghĩa nhân văn sâu sắc hướng tới cộng đồng.

Trong lĩnh vực giáo dục và dịch vụ học tập, vui chơi giải trí cho trẻ em, có thể nói 2013 là năm Vingroup đặt nền móng cho sự phát triển mạnh mẽ về cả lượng và chất. Ngoài những con số ấn tượng về kết quả kinh doanh đã nêu, là sự ra đời và đi vào hoạt động của hàng loạt các thương hiệu kinh doanh mới. Tháng 4/2013 ra mắt thương hiệu Vinschool, tháng 10/2013 ra mắt thương hiệu VinKE (tháng 3/2014 đổi tên thành Kids World) và VinKE... Một số thương hiệu đã đạt được thành tựu nhất định như Vinschool bằng việc mở rộng hệ thống nhanh chóng với hơn 1.500 học sinh tại thời điểm 31/12/2013. Từ trường mầm non đầu tiên bắt đầu đi vào vận hành vào tháng 6/2013, sau 6 tháng, Vinschool đã mở rộng thêm hai cơ sở mầm non tại hai khu đô thị Royal City và Times City, tiến tới phát triển hệ thống trường liên cấp trong năm 2014.

Ở lĩnh vực tài chính, Vingroup cũng đã có một năm thành công với sự tham gia góp vốn trị giá 200 triệu USD của Quỹ đầu tư hàng đầu thế giới Warburg Pincus vào Vincom Retail - một công ty thành viên của Tập đoàn. Tháng 10/2013, Tập đoàn đã hoàn tất việc ký kết và giải ngân khoản vay hợp vốn quốc tế trị giá 150 triệu USD. Tháng 11/2013, Tập đoàn đã hoàn thành tiếp đợt phát hành 200 triệu USD trái phiếu quốc tế.

Các thương vụ tiêu biểu nói trên đã thực sự tạo nên bước khởi đầu tốt đẹp cho các doanh nghiệp Việt Nam khác noi gương để cùng tiến xa hơn, đồng thời góp phần đưa vị thế dẫn đầu thị trường BDS bán lẻ của Vingroup lên một tầm cao mới, thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển và uy tín quốc tế



của Tập đoàn trên thị trường tài chính khu vực Châu Á nói riêng và thị trường quốc tế nói chung.

Trong sự chuyển mình mạnh mẽ về chất, năm 2013, Tập đoàn tiếp tục tập trung cài cách bộ máy tổ chức, hướng đến cách làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả và bền vững, chú trọng xây dựng hệ thống nhân sự tinh hoa, phát huy cao độ những giá trị văn hóa của Tập đoàn và đặc biệt là đẩy mạnh công tác đào tạo tại tất cả các cơ sở.

Thách thức và cơ hội trong năm 2014

Theo báo cáo của Ngân hàng Thế giới, tăng trưởng kinh tế toàn cầu sẽ được đẩy nhanh trong năm 2014, dự báo GDP toàn cầu sẽ tăng trưởng lên 3,2% trong năm nay, tiếp tục đạt 3,4% trong năm 2015 và 3,6% trong năm 2016. Tăng trưởng kinh tế khởi sắc và nhu cầu gia tăng tại các nền kinh tế phát triển sẽ hỗ trợ tích cực cho các nền kinh tế đang phát triển và mới nổi, trong đó có Việt Nam.

Việt Nam gần đây cũng đã được tổ chức xếp hạng quốc tế Fitch Ratings nâng mức đánh giá triển vọng tín nhiệm của Việt Nam từ “ổn định” lên “tích cực” bởi những chuyển biến trong kinh tế vĩ mô trong thời gian qua. Fitch dự báo GDP của Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng lần lượt khoảng 5,7% và 5,9% trong năm 2014 và năm 2015.

Trong năm 2014, Chính phủ Việt Nam định hướng sẽ tiếp tục thắt chặt chính sách tiền tệ, ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô,

kiềm chế lạm phát ở mức thấp hợp lý, xử lý vấn đề thâm hụt ngân sách, nợ xấu, điều chỉnh lãi suất, tỷ giá phù hợp với diễn biến thị trường. Việt Nam được dự đoán tiếp tục đón nhận dòng kiều hối tăng và là 1 trong 10 quốc gia nhận kiều hối nhiều nhất thế giới. Bên cạnh đó, kinh tế vĩ mô ổn định cũng giúp thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài tăng trưởng mạnh mẽ.

Theo đánh giá của Bộ Xây dựng, giao dịch thị trường BDS vào những tháng cuối năm 2013 và đầu năm 2014 đã tăng hơn nhiều so với những tháng đầu năm 2013, niềm tin của khách hàng vào thị trường đang dần được hồi phục. Tính thanh khoản của thị trường BDS có sự cải thiện đáng kể với tỷ lệ giao dịch thành công tăng gấp 3 lần ở Hà Nội và gấp 4 lần ở TP. Hồ Chí Minh so với cùng kỳ.

Bên cạnh đó, năm 2014 lĩnh vực BDS sẽ tiếp tục hưởng lợi từ các chính sách vĩ mô của Chính phủ trong năm 2013 như việc phê duyệt Quy hoạch phát triển 1.200 đến 1.300 siêu thị, 180 TTTM đến năm 2020. Chính sách nâng trần bội chi từ 4,8% lên 5,3% GDP để mở rộng đầu tư cơ sở hạ tầng trong năm 2014; sự tham gia của các bộ ngành để đẩy nhanh giải ngân gói hỗ trợ BDS 30.000 tỷ đồng, công ty quản lý tài sản VAMC cũng sẽ tham gia tích cực hơn để giải quyết nợ xấu cho thị trường này. Trong khi các kênh đầu tư khác như vàng, ngoại hối đang được kiểm soát ổn định, đây là những yếu tố tích cực cho sự phục hồi và phát triển của lĩnh vực BDS năm 2014.

Định hướng hoạt động trong năm 2014

Năm 2014 sẽ là một năm quan trọng với nhiệm vụ phát triển các lĩnh vực kinh doanh mới trong khi vẫn phải đảm bảo duy trì đà tăng trưởng cho các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn. Với tinh thần đó, nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2014 là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai các dự án đang xây dựng theo đúng tiến độ đề ra, đồng thời khai thác hiệu quả các cơ sở kinh doanh, các dự án đã đi vào hoạt động.

Bên cạnh đó, Tập đoàn Vingroup sẽ chú trọng đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, tinh gọn bộ máy, hướng tới mục tiêu trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu tại Việt Nam, vươn tầm ra khu vực.

Về hoạt động kinh doanh: tiếp tục duy trì nguồn thu ổn định và liên tục tăng trưởng từ việc khai thác các tòa nhà TTTM, Văn phòng (Vincom Center Bà Triệu, Vincom Center Long Biên, Vincom Center Đồng Khởi, Vincom Mega Mall Royal City, Vincom Mega Mall Times City), hoạt động kinh doanh khách sạn du lịch, vui chơi giải trí mang thương hiệu Vinpearl (Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Luxury Nha Trang, Vinpearl Golf Club - Nha Trang, Vinpearl Luxury Đà Nẵng) và Vinpearl Land (Vinpearl Land - Nha Trang, Vinpearl Water Park - Royal City, Vinpearl Ice Rink, Vinpearl Games - Royal City, Royal Bowling, Vinpearl Aquarium - Times City, VinKE - Times City), nguồn thu từ các cơ sở Vinmec và hệ thống giáo dục Vinshool. Tiếp tục

ghi nhận từ việc bán căn hộ tại hai đại dự án Royal City, Times City và chuyển nhượng đất biệt thự tại dự án Vinhomes Riverside.

Về công tác quản lý và chất lượng dịch vụ: không ngừng hoàn thiện quy trình quản lý, nâng cao chất lượng và tiêu chuẩn dịch vụ và tiện ích đối với các sản phẩm của Vinhomes, các khách sạn và khu vui chơi giải trí mang thương hiệu Vinpearl, hệ thống y tế chất lượng cao Vinmec, hệ thống trường học chất lượng cao Vinschool.

Về hoạt động quản trị doanh nghiệp: tiếp tục hoàn thiện, chuẩn hóa các quy trình phối hợp giữa Tập đoàn với các công ty thành viên, phòng ban các cấp.

Về nguồn vốn và đầu tư: nghiên cứu các kế hoạch và triển khai đa dạng các hình thức huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước.

Về quản trị nguồn nhân lực và xây dựng văn hóa doanh nghiệp: tiếp tục đẩy mạnh công tác đào tạo tại tất cả các bộ phận để liên tục nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ, có các chính sách hấp dẫn để thu hút nhân tài. Đề cao tính kỷ luật và năng lực cá nhân, phát huy văn hóa Vingroup, là “Vingroup - Nơi tinh hoa hội tụ cùng phát triển”.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2013 là một năm ghi dấu ấn quan trọng của Vingroup với mức doanh thu và lợi nhuận cao nhất từ trước đến nay. Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh của Vingroup đạt 18.378 tỷ đồng, tăng trưởng 133% so với năm 2012. Lợi nhuận sau thuế đạt 7.149 tỷ đồng, tăng 287% so với năm 2012.

Mức tăng doanh thu ấn tượng so với năm 2012 chủ yếu nhờ vào tăng nguồn thu từ tất cả hoạt động kinh doanh cốt lõi của Vingroup như:

Doanh thu thuần chuyển nhượng BDS, chiếm tỷ trọng 79,76% tổng doanh thu thuần, tăng 9.324,1 tỷ đồng, tăng trưởng 174,81% so với năm 2012, chủ yếu từ việc ghi nhận doanh thu chuyển nhượng các căn hộ tại hai dự án Vinhomes Royal City và Vinhomes Times City.

Doanh thu thuần cho thuê BDS, chiếm tỷ trọng 9,79% tổng doanh thu thuần, tăng 572,87 tỷ đồng, tăng trưởng 46,73% so với năm 2012, là nguồn thu đến từ các TTTM đang hoạt động và các TTTM mới như Vincom Mega Mall Royal City và Vincom Mega Mall Times City.

Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch Vinpearl và vui chơi giải trí Vinpearl Land, chiếm tỷ trọng 8,7% tổng doanh thu thuần, tăng 420,49 tỷ đồng, tăng trưởng 35,69% so với năm 2012.

Ngoài ra, năm 2013, doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh 446% so với năm 2012, lên 6.436 tỷ đồng chủ yếu là khoản lãi 5.639 tỷ đồng, từ việc chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Tương Lai (sở hữu TTTM Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh) cho một đối tác bên ngoài.

Chi tiêu	2013 (tỷ VNĐ)	2012 (tỷ VNĐ)	Tăng/ giảm (%)
Doanh thu thuần	18.378	7.904	132,50
Lợi nhuận trước thuế	9.740	2.655	266,85
Lợi nhuận sau thuế	7.149	1.847	287,15

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN NĂM 2013



CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP NĂM 2013



Đánh giá về tình hình tài chính

Chi tiêu	Đơn vị	2013	2012
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	47,42	48,42
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	52,58	51,58
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	75,43	80,52
(Nợ ngắn hạn + Nợ dài hạn)/Tổng nguồn vốn	%	36,14	39,10
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	24,57	19,48
Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,78	0,43
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,49	1,12
Khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	9,44	3,31
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	38,90	23,36
Lợi nhuận sau thuế/Tổng vốn chủ sở hữu	%	38,40	16,98
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	52,27	32,43

Tình hình triển khai dự án, hoạt động cho thuê và chất lượng dịch vụ

Trong năm 2013, các dự án đang triển khai của Vingroup đều được đẩy mạnh thi công và đảm bảo chất lượng. Hai đại dự án Royal City và Times City (giai đoạn 1) đều đạt tiến độ xây dựng và bàn giao căn hộ đúng thời hạn cam kết cho khách hàng. Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản tăng 175% so với năm 2012, lên 14.658 tỷ đồng.

Tổng diện tích cho thuê tại các TTTM đang hoạt động của Tập đoàn tại thời điểm 31/12/2013 là gần 362.000m², trong đó 90% là từ các TTTM tại Hà Nội. Với việc khai trương Vincom Mega Mall Royal City và Vincom Mega Mall Times City, Vingroup đã tăng thêm 275.000m² tại riêng thị trường Hà Nội vào tổng diện tích cho thuê TTTM của Tập đoàn trên cả nước. Tỷ lệ cho thuê trung bình của các TTTM ổn định ở mức 90%. Doanh thu từ hoạt động cho thuê tăng 47% so với năm 2012, lên 1.799 tỷ đồng năm 2013.

Về tổng tiền nhận ứng trước, theo hợp đồng chuyển nhượng BDS và hợp đồng hợp tác đầu tư tại các dự án được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán là 11.686 tỷ đồng tính đến 31/12/2013. Ngoài ra với số hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết với khách hàng đến hết ngày 31/12/2013, Vingroup dự kiến sẽ còn thu thêm được khoảng 5.629 tỷ đồng từ người mua.

Về khoản nợ phải trả, vào thời điểm 31/12/2013, tổng vay nợ ngân hàng và các tổ chức của Vingroup là gần 27.384 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn khoảng 3.023 tỷ đồng, nợ dài hạn hơn 24.360 tỷ đồng (trong đó có 298 triệu USD TPCĐQT và theo diễn biến giá cổ phiếu VIC thì nhiều khả năng các trái chủ sẽ chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu và không phải thanh toán khoản vay này). Như vậy, với tổng nguồn vốn là hơn 75.773 tỷ đồng, tỷ lệ nợ vay trên tổng nguồn vốn chiếm khoảng 36%, tỷ lệ nợ thuần trên tổng nguồn vốn là khoảng 19%. Tổng nợ vay tăng hơn 5.555 tỷ đồng so với cuối năm 2012 chủ yếu do trong quý IV năm 2013, Vingroup đã phát hành thành công 200 triệu USD trái phiếu quốc tế với thời hạn 4,5 năm, và huy động thành công 150 triệu USD khoản vay hợp vốn quốc tế.

Với lượng tiền, tương đương tiền và đầu tư ngắn hạn cuối kỳ là 13.046 tỷ đồng, tăng 138% so với cùng kỳ năm ngoái,

Vingroup chủ động được nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư theo kế hoạch. Tính đến 31/12/2013, tổng số thuế nộp ngân sách Nhà nước của Vingroup trong năm là 2.604 tỷ đồng.

Thay đổi về cổ phần, chia cổ tức, huy động vốn

- Ngày 3/1/2013, ĐHĐCD đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cho các cổ đông hiện hữu. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Vingroup phát hành thêm là 227.648.160 cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 2.276 tỷ đồng.
- Trong năm 2013, Vingroup đã phát hành thêm tổng số 696.664 cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu quốc tế thành vốn cổ phần với giá chuyển đổi là 60.000 đồng/cổ phiếu.
- Tháng 12/2013, Vingroup đã phát hành thêm 796.800 cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV do nhận sáp nhập công ty này vào Tập đoàn.

¹ Theo danh sách chốt cổ đông do Trung tâm lưu ký (VSD) cung cấp, chưa bao gồm 15.318.996 cổ phiếu quỹ có thêm sau khi sáp nhập Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV

Cổ phiếu Quỹ¹

Tại ngày 3/3/2014, số lượng cổ phiếu quỹ Vingroup nắm giữ là 20.079.111 cổ phiếu.

Tổng số trái phiếu đang lưu hành

Tại ngày 31/12/2013, Tập đoàn có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- Trái phiếu 1: có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng đáo hạn ngày 12/10/2014. Lãi suất trái phiếu được xác định bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm bằng đồng trả sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm.
- Trái phiếu 2: có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng được phát hành vào ngày 21/6/2012, trả gốc 3 tháng một lần tính từ ngày 21/9/2014, với lãi suất thả nổi.
- Trái phiếu 3: có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng được phát hành vào ngày 16/7/2012 bao gồm 1.000 trái phiếu, kỳ hạn trả gốc 3 tháng một lần bắt đầu từ ngày 16/10/2014 với lãi suất thả nổi.

• Trái phiếu 4: có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng bao gồm 2.000 trái phiếu (trong đó có 1.000 trái phiếu đáo hạn ngày 28/2/2017 và 1.000 trái phiếu đáo hạn ngày 18/4/2016) với lãi suất thả nổi.

• Trái phiếu 5: có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng bao gồm 2.000 trái phiếu, trong đó 1.000 trái phiếu đáo hạn ngày 2/4/2016 và 1.000 trái phiếu đáo hạn ngày 2/4/2018, với lãi suất thả nổi.

• Trái phiếu 6: có giá trị ghi sổ là 2.300 tỷ đồng bao gồm 23.000 trái phiếu đáo hạn ngày 27/9/2016, lãi suất trái phiếu áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 13%/năm.

• Trái phiếu quốc tế: có giá trị theo mệnh giá là 200 triệu USD được phát hành trong tháng 11/2013, với thời hạn 4,5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo, có lãi suất cố định 11,625%/năm được thanh toán hai lần một năm.

• Trái phiếu chuyển đổi quốc tế có giá trị là 300 triệu USD được phát hành trong tháng 4 và tháng 7/2012, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo, có lãi suất cố định 5%/năm được thanh toán hai lần một năm. Trong năm 2013, các trái chủ đã chuyển đổi 2.000.000 USD

trái phiếu thành 696.664 cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi 60.000 đồng/cổ phiếu. Số dư trái phiếu còn lại tại ngày 31/12/2013 là 298 triệu USD.

Kế hoạch hoạt động năm 2014

Năm 2014, hoạt động kinh doanh của Vingroup tập trung vào các mục tiêu cụ thể sau đây:

- Tiếp tục bàn giao các BDS đã bán theo đúng kế hoạch tại các dự án Vinhomes Royal City và Vinhomes Times City, và bàn giao đất biệt thự tại dự án Vinhomes Riverside. Mở bán mới các căn hộ tại Vinhomes Royal City và Vinhomes Times City với chính sách phù hợp với thị trường.

- Tiếp tục duy trì hiệu quả và đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng của các lĩnh vực kinh doanh thường xuyên. Trong đó, tăng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh ổn định như Quản lý cho thuê các TTTM Vincom Center và Vincom Mega Mall trên cả nước, Quản lý và vận hành các khách sạn du lịch Vinpearl, các Khu vui chơi giải trí Vinpearl Land, Bệnh viện và các phòng khám tiêu chuẩn Quốc tế Vinmec và Dịch vụ giáo dục chất lượng cao Vinschool.

- Không ngừng hoàn thiện quy trình quản lý, nâng cao chất lượng và tiêu chuẩn dịch vụ và tiện ích đối với các tòa nhà TTTM, các sản phẩm của Vinhomes, các khách sạn và khu vui chơi giải trí mang thương hiệu Vinpearl, hệ thống y tế chất lượng cao Vinmec, hệ thống trường học chất lượng cao Vinschool.

- Các dự án mới: Hoàn thành và đưa vào hoạt động đúng kế hoạch các dự án lớn như Vinpearl Phú Quốc (dự kiến khai trương tháng 10/2014), Vincom Center Hạ Long (dự kiến khai trương tháng 11/2014). Ngoài ra, các dự án khác tại các thành phố trọng điểm như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Quy Nhơn đang trong quá trình chuẩn bị, sẽ được triển khai khi thị trường BDS khởi sắc và các điều kiện kinh tế vĩ mô thuận lợi.

- Đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, quảng bá để thu hút khách du lịch trong và ngoài nước, tăng doanh thu từ các khách sạn resort và khu vui chơi giải trí mang thương hiệu Vinpearl (Vinpearl Resort Nha Trang, Vinpearl Luxury Nha Trang, Vinpearl Golf Club - Nha Trang, Vinpearl Luxury Đà Nẵng) và Vinpearl Land (Vinpearl Land - Nha Trang, Vinpearl Water Park - Royal City, Vinpearl Ice Rink, Vinpearl Games - Royal City, Royal Bowling, Vinpearl Aquarium - Times City, VinKE - Times City).

- Đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, cung cố và liên tục đào tạo, nâng cao chất lượng bộ máy nhân sự, đặc biệt là nhân sự cấp cao.

- Tích cực mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác lớn, có năng lực và kinh nghiệm.

- Nghiên cứu và triển khai đa dạng hóa các kế hoạch huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước, nhằm phục vụ cho các dự án cụ thể.

- Khẳng định chiến lược phát triển kinh doanh bền vững, luôn song hành với các hoạt động vì cộng đồng và xã hội.

- Đặt mục tiêu chiến lược trở thành một trong những Tập đoàn tư nhân hàng đầu tại Việt Nam, có tiềm lực hội nhập quốc tế để vươn lên tầm khu vực và thế giới.



10 SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2013



1. Công bố thương hiệu Vinschool và Kids World

Tháng 4/2013, Tập đoàn Vingroup đã chính thức gia nhập lĩnh vực giáo dục tại Việt Nam với thương hiệu Vinschool. Vinschool cung cấp hệ thống giáo dục liên cấp từ mầm non đến hết phổ thông trung học chất lượng cao với chi phí hợp lý. Sau 10 tháng, Vinschool đã lần lượt khai trương và đưa vào vận hành thành công 3 trường mầm non tại các khu đô thị Vinhomes Riverside, Times City và Royal City.

Tháng 10/2013, Tập đoàn Vingroup công bố đầu tư và phát triển hệ thống VinKC (Vin Kids Center, nay là Kids World) - chuỗi trung tâm mua sắm, thư viện giáo dục, sức khỏe với quy mô lớn nhất Việt Nam và đạt đẳng cấp quốc tế, dành riêng cho trẻ em từ 0 - 15 tuổi. VinKC sẽ phát triển tại các thành phố lớn trên toàn quốc. Tháng 12/2013, cơ sở VinKC đầu tiên đã đi vào hoạt động tại Vincom Mega Mall Times City với tổng diện tích 9.000m².

Tháng 3/2014, VinKC đổi tên thành Kids World và dự kiến khai trương thêm cơ sở mới tại Vincom Center Đồng Khởi trong năm 2014.

2. Hợp tác chiến lược với Warburg Pincus

Tháng 5/2013, Vingroup đã gây được tiếng vang lớn trên thị trường tài chính với việc thu hút thành công 200 triệu USD từ Quỹ đầu tư hàng đầu thế giới Warburg Pincus vào lĩnh vực kinh doanh BDS bán lẻ. Cụ thể, Warburg Pincus rót 200 triệu USD để mua 20% cổ phần của Công ty CP Vincom Retail - công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup hiện sở hữu và quản lý các tổ hợp TTTM mang thương hiệu Vincom Center và Vincom Mega Mall. Đây cũng là mức đầu tư lớn nhất từ trước đến nay của một quỹ đầu tư toàn cầu vào một doanh nghiệp của Việt Nam. Một phần trong thỏa thuận này là Warburg Pincus cam kết sẽ đầu tư đến 25 triệu USD trong đợt phát hành lần đầu ra công chúng (IPO) của Vingroup để niêm yết tại thị trường quốc tế trong thời gian tới.

3. Khai trương siêu TTTM Vincom Mega Mall Royal City

Tháng 7/2013, Vingroup gây ấn tượng mạnh trên thị trường mặt bằng bán lẻ với việc khai trương tổ hợp thương mại - giải trí dưới lòng đất lớn nhất Châu Á tại khu đô thị Royal City với tổng diện tích xây dựng (GFA) lên tới 230.000m². Thuộc chuỗi thương hiệu Vincom Mega Mall, TTTM này hội tụ hàng trăm thương hiệu quốc tế và trong nước. Đặc biệt, với việc tích hợp nhiều hạng mục vui chơi giải trí độc đáo, lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam như Công viên nước trong nhà, sân băng thật, Vincom Mega Mall Royal City đã trở thành điểm đến mới hấp dẫn của người dân Thủ đô nói riêng và người dân cả nước nói chung.

4. Thực hiện thành công các giao dịch lớn

Trong năm 2013, Tập đoàn đã tiến hành thành công hàng loạt các giao dịch chuyển nhượng lớn như thương vụ chuyển nhượng tòa nhà Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh với tổng giá trị 9.809 tỷ đồng, ký hợp đồng cho thuê dài hạn khu văn phòng tại Vincom Center Đồng Khởi với tổng giá trị 5.138 tỷ đồng. Những thành công này không chỉ thể hiện uy tín và năng lực thu hồi vốn và tái đầu tư dự án của Vingroup mà còn giúp củng cố một cách đáng kể dòng tiền cho Tập đoàn.

5. Công bố thương hiệu Vinhomes

Tháng 11/2013, Vingroup đã công bố thương hiệu Vinhomes - hệ thống biệt thự, căn hộ đẳng cấp, đem đến phong cách sống mới tại Việt Nam. Theo đó, Vinhomes sẽ mang đến cho cư dân các khu đô thị do Vingroup phát triển bao gồm Royal City, Times City, Vinhomes Riverside (tại Hà Nội), Vinhomes Đồng Khởi (tại TP. Hồ Chí Minh) và các khu đô thị trong tương lai của Vingroup một hệ thống dịch vụ hoàn hảo, đem đến một phong cách sống mới, theo tiêu chuẩn quốc tế lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam.

6. Bàn giao căn hộ đúng cam kết và công bố gói tri ân khách hàng

Năm 2013, Tập đoàn Vingroup đã bàn giao hàng ngàn căn hộ theo đúng tiến độ cam kết tại hai đại dự án Royal City và Times City; đồng thời gây tiếng vang lớn trên thị trường với việc công bố gói tri ân dành cho khách hàng. Theo đó, lần đầu tiên tại Việt Nam, chủ sở hữu hiện tại và tương lai của các căn hộ, biệt thự tại các dự án do Vingroup phát triển (Vinhomes Riverside, Vinhomes Times City, Vinhomes Royal City) được miễn phí dịch vụ trong vòng 10 năm, riêng cư dân Royal City và Times City sẽ được hưởng thêm các ưu đãi như gói học bổng các cấp tại Vinschool, gói chăm sóc y tế cho cả gia đình, phí nước nóng ưu đãi trong vòng 10 năm, bể bơi, sảnh chờ 5 sao...

7. Các thương vụ huy động vốn thành công trên thị trường quốc tế

Tháng 10/2013, Vingroup đã hoàn thành việc đàm phán và ký kết hợp đồng vay hợp vốn quốc tế với tổng trị giá 150 triệu USD, với lãi suất Libor (+) 5,5%/năm nhằm cấp vốn cho các dự án đang và sẽ phát triển của Vingroup. Giao dịch này được thu xếp bởi 3 ngân hàng Credit Suisse, Maybank và Deutsche Bank.

Tháng 11/2013, Tập đoàn Vingroup huy động thành công 200 triệu USD trái phiếu quốc tế. Đây là loại hình trái phiếu có thời hạn 4,5 năm và không có tài sản đảm bảo, với mức lãi suất cố định là 11,625%. Số tiền thu được từ đợt phát hành này được chuyển về Vincom Retail để phát triển mảng kinh doanh TTTM của Tập đoàn.

Các thương vụ này đã tiếp tục khẳng định uy tín của Vingroup trong công tác tiếp cận và huy động vốn từ thị trường tài chính quốc tế.

8. Khai trương siêu TTTM Vincom Mega Mall Times City

Tiếp theo Vincom Mega Mall Royal City, tổ hợp mua sắm và vui chơi giải trí lớn nhất khu vực phía Nam Hà Nội và là quần thể lớn thứ hai tại Việt Nam - Vincom Mega Mall Times City đã được khai trương vào ngày 24/12/2013. Với sự xuất hiện lần đầu tiên siêu thị thương mại dành cho trẻ em thuộc thương hiệu VinKC (nay là Kids World), thủy cung hiện đại, lớn nhất Việt Nam, cùng các dịch vụ giải trí văn hóa khác, Vincom Mega Mall Times City không chỉ trở thành một thiên đường mua sắm lý tưởng mà còn là điểm hẹn văn hóa, du lịch, giải trí cho cư dân và khách du lịch.

9. Vingroup gặt hái nhiều giải thưởng quốc tế danh giá

Năm 2013 là năm Vingroup được công nhận và trao nhiều giải thưởng quốc tế từ các tổ chức uy tín trong khu vực. Đầu là danh hiệu "Dự án phức hợp tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương" cho Vinhomes Riverside tại giải thưởng bất động sản quốc tế - International Property Awards 2013. Tiếp đến là Royal City đã giành được giải thưởng "Dự án căn hộ tốt nhất Việt Nam" ở cả hai sự kiện giải thưởng quốc tế là Giải thưởng Bất động sản Đông Nam Á năm 2013 (Singapore) và Giải thưởng Xây dựng 2013 của tạp chí World Finance (Vương quốc Anh).

Trong lĩnh vực du lịch, hệ thống Vinpearl giành được Giải thưởng The Guide Awards 2013; Vinpearl Golf Club - Nha Trang đạt giải thưởng Sân Golf có cảnh quan đẹp nhất.

Trong lĩnh vực tài chính, Vingroup liên tục được vinh danh vì đã thành công xuất sắc với các thương vụ như khoản đầu tư của Warburg Pincus, phát hành trái phiếu quốc tế trị giá 200 triệu USD, và khoản vay hợp vốn quốc tế trị giá 150 triệu USD. Các giao dịch này đã giành được giải thưởng "Thương vụ Việt Nam tốt nhất" do FinanceAsia trao tặng; "Giao dịch bất động sản của năm" do Acquisition International trao tặng; "Thương vụ Việt Nam tiêu biểu của năm trên thị trường vốn quốc tế" do IFR Asia trao tặng và giải thưởng "Tổ chức phát hành tiêu biểu của năm" do The Asset trao tặng.

10. Dự án Chuyển đổi Vingroup

Năm 2013 là năm bùn lầy trong quản trị doanh nghiệp tại Vingroup. Nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn và bền vững, Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã quyết định "chủ động thay đổi trước khi buộc phải thay đổi" với dự án "Chuyển đổi Vingroup". Mục tiêu của dự án là tạo ra sự chuyển đổi toàn diện trong toàn Tập đoàn, hướng tới cách thức làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả và bền vững. Theo lộ trình của dự án chuyển đổi, Tập đoàn sẽ chuyển từ hình thức quản trị tập trung sang hình thức quản trị theo lĩnh vực kinh doanh dưới mô hình các trung tâm lợi nhuận độc lập.

Đây là mô hình quản trị có tính ưu việt cao, theo thông lệ của các Tập đoàn quốc tế lớn và là nền tảng vững chắc phục vụ cho nhu cầu phát triển mở rộng của Tập đoàn trong giai đoạn tiếp theo. Dù mới triển khai giữa năm 2013, song công cuộc "chuyển đổi" đã mang lại sinh khí mới cho hầu hết các cơ sở của Tập đoàn với sự chuyển biến tích cực về tư duy, nhận thức và động lực làm việc của CBNV.

CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



Deal of the Year
2013
ACQUISITION
INTERNATIONAL

IFR ASIA
AWARDS
2013





VINGROUP

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP

Melia Hà Nội, ngày 8 tháng 6 năm 2013



QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ

Năm 2013 không chỉ ghi những dấu ấn quan trọng trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn mà còn là một năm sôi động của hoạt động quan hệ nhà đầu tư tại Vingroup. Công tác quan hệ cổ đông và nhà đầu tư không ngừng được chuyên nghiệp, đa dạng hóa để góp phần vào sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

Ý thức được trách nhiệm tối đa hóa hóa lợi ích của cổ đông và cam kết trở thành "Người đồng hành số 1" của đối tác và cổ đông, Vingroup luôn dành sự tôn trọng cao nhất đối với cổ đông và nhà đầu tư. Bên cạnh việc tuân thủ đúng theo quy định công bố thông tin và duy trì tiêu chuẩn cao về tính minh bạch của công ty, nâng cao chất lượng quan hệ nhà đầu tư là một phần quan trọng trong định hướng chiến lược của Vingroup nhằm xây dựng một hệ thống quản trị theo tiêu chuẩn quốc tế.

Chính sách quan hệ nhà đầu tư của Vingroup tập trung vào:

- Đảm bảo công bố thông tin kịp thời, minh bạch và nhất quán tới cổ đông và nhà đầu tư.
- Tối ưu hóa sự hiểu biết của cộng đồng đầu tư về Tập đoàn Vingroup, tích cực và kịp thời nâng cao sự công nhận cũng như hình ảnh của Tập đoàn thông qua các sự kiện và phương tiện truyền thông.
- Đề cao giá trị đối thoại với các cổ đông hiện tại và tương lai
- Chủ động tham gia vào các diễn đàn, hội thảo, hội nghị trong và ngoài nước, các giải thưởng quốc tế.
- Thường xuyên tổ chức các cuộc khảo sát và thăm dự án của Tập đoàn trên cả nước cho nhà đầu tư và nhà phân tích.
- Duy trì mối quan hệ tích cực với các tổ chức tài chính trong nước và quốc tế, các ngân hàng đầu tư, quỹ đầu tư, công ty chứng khoán và các tổ chức xếp hạng tín dụng độc lập, tạo điều kiện thuận lợi để tiếp cận thông tin và viết các báo cáo phân tích về Tập đoàn.
- Địa chỉ ir@vingroup.net liên tục phản hồi kịp thời các thắc mắc, cập nhật thông tin về Vingroup tới cổ đông và nhà đầu tư.
- Liên tục hoàn thiện và phát triển website Vingroup với đầy đủ các thông tin tài chính, tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin hàng quý, báo cáo thường niên, thông cáo báo chí, tin tức hoạt động...

Trong năm qua, Vingroup đã triển khai gần 200 cuộc gặp mặt trực tiếp và khảo sát cho nhà đầu tư đi thăm các dự án lớn tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và Nha Trang. Vingroup đã được cộng đồng đầu tư và chứng khoán ghi nhận là 1 trong 5 doanh nghiệp niêm yết có hoạt động quan hệ nhà đầu tư tốt nhất thị trường Việt Nam, đồng thời là 1 trong 2 doanh nghiệp uy tín của Việt Nam được trao giải thưởng Best Investor Relations thuộc giải Asian Excellence Recognition Awards 2014 (Hong Kong).

Các sự kiện quan hệ cổ đông và nhà đầu tư nổi bật trong năm:

- **Đại hội Cổ đông thường niên 2013:** Tháng 6/2013, Tập đoàn đã tổ chức ĐHCĐ thường niên để thông qua các kết quả đạt được năm 2012, các chỉ tiêu kế hoạch cho năm 2013 và các nội dung quan trọng khác.
- **Các buổi họp mặt nhà phân tích (Analyst Meeting):** Được tổ chức hàng quý tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh hoặc tại Nha Trang, với sự tham dự của hơn 40 đại diện là các trái chủ, quỹ đầu tư và nhà phân tích tại thị trường Việt Nam, Singapore, Hồng Kông tham dự. Hoạt động này đã nhận được sự ủng hộ, đánh giá cao để tiếp tục hoàn thiện việc cung cấp các thông tin quan trọng về các hoạt động chiến lược, kế hoạch và tiến độ triển khai các dự án của Tập đoàn. Qua đó, gia tăng kết nối và tiếp cận giữa ban lãnh đạo Tập đoàn với cộng đồng đầu tư.
- **Roadshow tại các thị trường tài chính lớn:** Trong năm 2013, Vingroup tổ chức roadshow trên toàn cầu, tập trung ở các trung tâm tài chính lớn như Hong Kong, Singapore, London, Los Angeles, Boston và New York trong các thương vụ phát hành thành công trên thị trường quốc tế.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Vốn điều lệ của Công ty: 9.296.036.790.000 đồng (tại ngày 31/12/2013).
 Vốn điều lệ của Công ty: 9.296.385.120.000 đồng (căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 51 ngày 19/2/2014).
 Giá giao dịch trên thị trường chứng khoán: 70.000 đồng/cổ phiếu (tại ngày 31/12/2013).
 Giá trị vốn hóa thị trường: 62.594 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2013).

Thống kê sở hữu của cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn/ giao dịch của các thành viên chủ chốt và người liên quan trong năm 2013 (theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất)

Sở hữu của cổ đông nội bộ (theo Danh sách cổ đông tại ngày 3/3/2014)

Họ và tên - Chức vụ	Tổng số lượng sở hữu (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng quản trị		
Phạm Nhật Vượng - Chủ tịch	284.622.598	30,62
Phạm Thúy Hằng - Phó Chủ tịch	32.777.408	3,53
Phạm Thu Hương - Phó Chủ tịch	49.079.861	5,28
Lê Thị Thu Thủy - Phó Chủ tịch	3.927	0
Nguyễn Diệu Linh - Phó Chủ tịch kiêm Phó TGĐ	75.297	0,01
Vũ Tuyết Hằng - Phó Chủ tịch kiêm Phó TGĐ	10.426	0
Lê Khắc Hiệp - Phó Chủ tịch	0	0
Mai Hương Nội - Thành viên, Phó TGĐ	87.004	0,01
Ling Chung Yee Roy - Thành viên	0	0
Marc Villiers Townsend - Thành viên	0	0
Joseph Raymond Gagnon - Thành viên	0	0
Ban Giám đốc		
Dương Thị Mai Hoa ¹ - Tổng Giám đốc	0	0
Phạm Văn Khương - Phó TGĐ	3.137.964	0,34
Đặng Thanh Thủy - Phó TGĐ	95.148	0,01
Ban Kiểm soát		
Nguyễn Thế Anh - Trưởng BKS	4.006	0
Đinh Ngọc Lan - Thành viên	565	0
Nguyễn Thị Vân Trinh - Thành viên	0	0
Đỗ Thị Hồng Vân - Thành viên	0	0
Hoàng Thúy Mai - Thành viên	0	0
Kế toán trưởng		
Nguyễn Thị Thu Hiền - KTT	59	0
Người được ủy quyền CBTT		
Nguyễn Diệu Linh - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGĐ	75.297	0,01
TỔNG CỘNG:	369.894.263	39,79

Sở hữu của cổ đông lớn và cổ đông sáng lập

Tên tổ chức/cá nhân	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)			
Phạm Nhật Vượng	193C Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	284.622.598	30,62
Phạm Thu Hương	193C Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	49.079.861	5,28
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	121.146.902	13,03
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	83.999.905	9,04

Cổ đông sáng lập

Phạm Hồng Linh	Tổ 41 phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội	3.941.533	0,42
TỔNG CỘNG		542.790.799	58,39

Giao dịch của các thành viên chủ chốt và người liên quan trong năm 2013

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu(%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu(%)	
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Thành viên HĐQT là cổ đông sở hữu trên 50% vốn điều lệ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	125.186.722	13,49	121.146.902	13,05	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam bán 4.039.820 cổ phiếu
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại An ²	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại An là công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup	16.472.264	1,77	3.304.124	0,36	Chuyển nhượng cổ phần

Cơ cấu cổ đông (theo Danh sách cổ đông tại ngày 3/3/2014)

Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông
	Tổ chức	Cá nhân		
Cổ đông sáng lập	3.941.533	0,42	1	0 1
Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	538.849.266	57,97	4	2 2
Cổ phiếu quỹ ³	20.079.111	2,16	1	1 0
Cổ đông khác	366.768.602	39,45	4.476	159 4.317
Trong nước	246.003.841	26,46	4.028	80 3.948
Nước ngoài	120.764.761	12,99	448	79 369
Tổng cộng	929.638.512	100	4.482	162 4.320
Trong nước	808.873.751	87,01	4.034	83 3.951
Nước ngoài	120.764.761	12,99	448	79 369

¹ Bà Dương Thị Mai Hoa được bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 11/2/2014.

Bà Lê Thị Thu Thủy giữ chức vụ Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 14/6/2012 đến hết ngày 10/2/2014.

² Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại An không còn là công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup từ ngày 29/7/2013.

³ Theo danh sách chốt cổ đông do Trung tâm lưu ký (VSD) cung cấp, chưa bao gồm 15.318.996 cổ phiếu quỹ có thêm sau khi sáp nhập Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV.

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



BÁO CÁO QUẢN TRỊ



Hoạt động của Hội đồng Quản trị (HĐQT)

Trong năm 2013, HĐQT đã tiến hành 44 cuộc họp HĐQT, ban hành 147 nghị quyết để thông qua nhiều chủ trương và điều chỉnh quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Tập đoàn Vingroup, trong đó có các nội dung chính như sau:

- Tiếp tục kiện toàn, cơ cấu, sắp xếp lại bộ máy tổ chức và hoạt động của Tập đoàn và các công ty con.
- Thông qua chủ trương tiếp tục thực hiện phát hành trái phiếu ra thị trường quốc tế và phương án điều chỉnh liên quan tới việc phát hành trái phiếu không chuyển đổi quốc tế.
- Thông qua các văn bản ký kết với nhà đầu tư nước ngoài để phục vụ cho việc phát hành trái phiếu không chuyển đổi quốc tế.
- Thông qua việc huy động khoản vay hợp vốn nước ngoài trị giá đến 250 triệu USD.

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Tập đoàn Vingroup, Quy chế Quản trị Tập đoàn Vingroup, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và Pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Tổ chức giám sát việc thực hiện các Dự án của Tập đoàn Vingroup.
- Chuẩn bị nguồn vốn cho các Dự án đã và đang triển khai của Tập đoàn Vingroup.

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2013 vào ngày 8/6/2013.

- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2012, Báo cáo Tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo thường niên 2012.
- Giám sát việc tổ chức ký kết, thực hiện Hợp đồng vay hợp vốn quốc tế trị giá đến 250 triệu USD.
- Chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện việc phát hành thành công 200 triệu USD trái phiếu quốc tế.
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

Trong năm 2013, thu nhập của các thành viên của HĐQT và BGĐ là 38.109.127.559 đồng.

Hoạt động của Ban Kiểm Soát (BKS)

Trong năm 2013, BKS đã triển khai thực thi nhiệm vụ theo quy định với nội dung cơ bản như sau:

- Kiểm tra, đánh giá việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh năm 2013 của HĐQT và BGĐ.
- Xem xét các báo cáo tài chính từng quý và cả năm của Tập đoàn, các đơn vị thành viên, xem xét báo cáo kiểm toán và

danh sách các bút toán điều chỉnh của kiểm toán của đơn vị kiểm toán độc lập.

- Trao đổi, soát xét các vấn đề bất thường liên quan đến báo cáo tài chính và chính sách kế toán của Tập đoàn.
- Xem xét Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của HĐQT trình ĐHĐCĐ.
- Định kỳ hàng quý tiến hành họp BKS để rà soát trao đổi công việc; đánh giá tình hình hoạt động của Ban.
- Định kỳ hàng tháng soát xét, thẩm định các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn, các giao dịch của Tập đoàn với các bên liên quan...

Ngoài các vấn đề trên, trong năm 2013, BKS không nhận thấy có bất cứ dấu hiệu bất thường nào hay các vụ việc phát sinh trong hoạt động của Tập đoàn dẫn tới việc phải thanh tra đột xuất.

Phối hợp hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

HĐQT đã nghiêm túc tổ chức các phiên họp nhằm đưa ra các chủ trương đúng đắn, cũng như yêu cầu về kiểm soát rủi ro và định hướng quản trị để kịp thời phát hiện các sai sót, nhằm giúp Tập đoàn hoạt động ngày càng hiệu quả. Những quyết định của HĐQT, thông báo của BGĐ được phổ biến đến từng cán bộ quản lý, phòng ban. Với tinh thần trách nhiệm và quyết tâm cao, BGĐ hướng các hoạt động điều hành theo sát những quyết sách đúng đắn của HĐQT,

đảm bảo sự phối hợp hiệu quả nhất trong hoạt động quản trị Tập đoàn.

BKS phối hợp chặt chẽ với HĐQT, BGĐ trên tinh thần xây dựng, hợp tác. BKS luôn sát việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT và điều hành của BGĐ, cũng như hoạt động kiểm soát nội bộ tại Tập đoàn, đảm bảo các Nghị quyết được ban hành và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đúng quy chế quản trị nội bộ của Tập đoàn.

Các thay đổi về Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc

- Miễn nhiệm chức vụ thành viên HĐQT của Ông Nguyễn Trọng Hiền từ ngày 8/6/2013.
- Bổ nhiệm Ông Marc Villiers Townsend làm thành viên HĐQT từ ngày 8/6/2013.
- Bổ nhiệm Ông Joseph Raymond Gagnon làm thành viên HĐQT từ ngày 12/7/2013.
- Bà Lê Thị Thu Thủy thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 10/2/2014.
- Bổ nhiệm Bà Dương Thị Mai Hoa giữ chức vụ Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 11/2/2014.

QUẢN LÝ RỦI RO

Tập đoàn Vingroup đã xây dựng và triển khai một cách toàn diện, có hệ thống chiến lược quản trị rủi ro nhằm nắm bắt các cơ hội, giảm thiểu tổn thất, đảm bảo tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông, các bên đối tác, nhân viên và đóng góp tích cực cho cộng đồng.

Quản trị rủi ro là một phần tất yếu trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn từ xây dựng chiến lược tới triển khai các hoạt động cụ thể tại tất cả các cấp trong Tập đoàn. Bằng việc quản trị các rủi ro một cách chủ động và tích cực, Tập đoàn đã triển khai thành công chiến lược và các mục tiêu hoạt động cho năm 2013, tiếp tục tìm kiếm và mở ra các cơ hội mới, đảm bảo sự tăng trưởng bền vững của Tập đoàn trong các năm tiếp theo.

Gắn liền với lộ trình chuyển đổi toàn diện của Tập đoàn, năm 2013, Ban Quản trị rủi ro đã được thành lập, qua đó Tập đoàn đã bắt đầu triển khai Mô hình quản trị rủi ro doanh nghiệp (ERM) cho phép quản trị rủi ro tích hợp, có hệ thống và nhất quán, thông qua đó, đẩy mạnh văn hóa Quản trị rủi ro trong toàn Tập đoàn.

Các rủi ro chính của Tập đoàn đã được nhận diện và quản trị thông qua các hoạt động kiểm soát hiệu quả bao gồm nhưng không giới hạn đối với các rủi ro sau:

Rủi ro hoạt động

Rủi ro hoạt động là những ảnh hưởng bất lợi đối với Tập đoàn do yếu tố con người, quy trình, hệ thống và các sự kiện bên ngoài. Tập đoàn quản trị các rủi ro hoạt động thông qua triển khai một cách đồng bộ các nhóm biện pháp khác nhau. Từ việc đào tạo nhân sự, giữ vững và nâng cao kỷ luật hoạt động, chuyển đổi, cải tiến quy trình và hệ thống công nghệ của các mảng hoạt động chính đến xây dựng, thử nghiệm và triển khai các kế hoạch dự phòng để ứng phó với các sự kiện bất lợi từ bên ngoài.

Rủi ro kinh tế vĩ mô

Suy thoái kinh tế, khủng hoảng tài chính gây bất lợi cho thị trường BDS và có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập

đoàn. Việc Chính phủ thắt chặt các chính sách kinh tế và mức thanh khoản thấp của thị trường cũng có thể gây ảnh hưởng đến chiến lược và các hoạt động đầu tư của Tập đoàn.

Tập đoàn đã quản trị thành công rủi ro này thông qua đề cao tính hệ thống và kỷ luật trong quản lý tài chính, đánh giá tác động của môi trường kinh tế vĩ mô lên thị trường BDS và chủ động phản hồi kịp thời đối với các tác động này.

Rủi ro thị trường bất động sản

Thị trường BDS chịu tác động đáng kể bởi các vấn đề trong nước và quốc tế như tình hình kinh tế, chính sách của Chính phủ, sức mua và các đối thủ cạnh tranh trên thị trường.

Tại Tập đoàn, từng dự án đơn lẻ đều được nghiên cứu đánh giá cẩn trọng về hiệu quả và mức độ rủi ro. Tập đoàn rất chú

trọng đến việc tiên phong giới thiệu cho thị trường BDS các sản phẩm khác biệt với chất lượng cao ở từng phân khúc khách hàng cụ thể, tạo lập xu hướng tiêu dùng mới.

Rủi ro tăng giá nguyên vật liệu

Một trong những rủi ro chung của ngành BDS là rủi ro giá nguyên vật liệu và giá một số hàng hóa nhất định phục vụ cho việc thi công xây dựng các dự án BDS, biến động do các yếu tố khách quan của thị trường, chính sách của Chính phủ và diễn biến của nền kinh tế. Rủi ro này có thể tác động đáng kể tới chi phí đầu vào của các dự án phát triển. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá vật liệu thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức tồn kho một cách hợp lý.

Để giảm thiểu tác động của việc tăng giá nguyên vật liệu, Tập đoàn đã xây dựng và triển khai quy trình mua hàng và quản lý hàng tồn kho chặt chẽ, phân tích sát sao diễn biến giá cả nguyên vật liệu để có các phản ứng kịp thời. Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng chú trọng việc xây dựng mạng lưới và quan hệ đối tác với các nhà cung cấp uy tín, đảm bảo đầu vào ổn định cho các dự án của Tập đoàn.

Rủi ro tỷ giá hối đoái

Rủi ro tỷ giá hối đoái chủ yếu liên quan đến các khoản vốn huy động bằng ngoại tệ có thể gây ảnh hưởng đến dòng tiền của Tập đoàn. Sử dụng hiệu quả một số nguồn doanh thu có gốc ngoại tệ, dự tính tác động, quản lý dòng tiền hiệu quả và sử dụng linh hoạt các công cụ tài chính giúp Tập đoàn giảm thiểu tác động của các rủi ro này.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến nợ và vay có lãi suất thả nổi của Tập đoàn. Tập đoàn quản

ly rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Tập đoàn dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình phù hợp. Tập đoàn cũng chủ động đa dạng các kênh cung cấp vốn khác nhau trong nước và quốc tế, có kinh nghiệm và lợi thế trong việc thu hút các nguồn vốn dài hạn có chi phí thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng, thu xếp các khoản trái phiếu dài hạn để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Tập đoàn hoàn thành và đưa các dự án BDS vào hoạt động. Tập đoàn có nguồn doanh thu ổn định tăng trưởng từ các hoạt động thường xuyên, đồng thời duy trì lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền, đầu tư ngắn hạn đủ để đảm bảo hoàn trả các khoản vay. Tập đoàn tận dụng khoản ứng trước của người mua tại các dự án để tài trợ vốn và hạn chế đí vay.

Rủi ro về nhân sự chủ chốt

Thay đổi về nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng không tốt tới hoạt động của Tập đoàn. Việc xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chủ chốt luôn được chú trọng. Tập đoàn đã triển khai các kế hoạch cụ thể để quản lý và phát triển nhân sự chủ chốt như kế hoạch nhân sự kế thừa, chiến lược quy hoạch, đào tạo phát triển cán bộ lãnh đạo nguồn và cán bộ chủ chốt, chương trình phát triển tài năng và các chương trình đào tạo bổ ích. Tập đoàn cũng có chiến lược và chính sách tuyển dụng đặc biệt để tìm kiếm các nhân sự giỏi về làm việc tại Tập đoàn.

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam với các thương hiệu bất động sản, khách sạn du lịch, khu vui chơi giải trí, dịch vụ y tế, hệ thống giáo dục và bán lẻ đã khẳng định được vị thế và uy tín.

Là chủ sở hữu và chủ đầu tư nhiều dự án phức hợp, quy mô lớn, đầu tư đồng bộ, hướng đến từng phân khúc thị trường mục tiêu.

Các chương trình thẻ hội viên độc đáo mang tính chiến lược nhằm liên kết các khách hàng đẳng cấp.

Mô hình kinh doanh hiệu quả đã được kiểm chứng thành công.

SỰ KHÁC BIỆT MANG TÊN VINGROUP TAO RA LỢI THẾ KINH DOANH

- Giá trị thương hiệu và uy tín đảm bảo, thu hút khách thuê và khách hàng đẳng cấp.
- Bán sản phẩm với số lượng và mức giá tốt hơn tại các dự án mới, tập trung vào phân khúc khách hàng trung - cao cấp tại Việt Nam.

- Tập đoàn tiên phong, với vị thế tạo lập, dẫn dắt sự phát triển của lĩnh vực BDS, bán lẻ và dịch vụ.
- Duy trì thị phần cao với lợi thế mở rộng phân khúc trung - cao cấp.
- Mở rộng phát triển lĩnh vực bán lẻ để đón đầu xu hướng tiêu dùng tại Việt Nam.

- Tạo ra hiệu ứng cộng hưởng để khai thác tốt từng phân khúc khách hàng trọng tâm.
- Có khả năng hướng đến nhiều tầng lớp khách hàng trung - cao cấp thông qua các chương trình hội viên đa dạng.

- Nguồn thu thường xuyên tăng trưởng qua từng năm nhờ tăng danh mục tài sản, lĩnh vực kinh doanh và tốc độ tăng trưởng của các hoạt động.
- Chuyển nhượng BDS thành công giúp tái sử dụng vốn và tận dụng khoản ứng trước của người mua.

1

Tập trung vào các khu phức hợp đẳng cấp, quy mô lớn tại các thành phố lớn và tiếp tục mở rộng tại các thành phố chiến lược

- Phát huy chuyên môn và kinh nghiệm trong việc xác định và có được các vị trí đẹp.
- Mục tiêu khai thác phân khúc thị trường trung đến cao cấp.
- Đáp ứng đồng thời các nhu cầu về nhà ở, TTTM, tiện ích đẳng cấp bằng các dự án phức hợp, tính hấp dẫn của sản phẩm.
- Phát triển các khu nghỉ dưỡng và biệt thự đẳng cấp.

2

Tăng trưởng doanh thu thường xuyên và hướng đến phân khúc khách hàng mục tiêu

- Phát triển danh mục đầu tư và duy trì hiệu suất hoạt động cao tại các tòa nhà thương mại, các khách sạn và khu vui chơi giải trí, bệnh viện và trường học:
 - Cho nguồn thu ổn định và thường xuyên.
 - Tăng tỷ suất sinh lời.
- Hướng đến thu nhập ngày càng tăng của tầng lớp trung - cao cấp, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao và đa dạng của các phân khúc khách hàng mục tiêu để phát triển.

5

Đẩy mạnh đầu tư vào lĩnh vực bán lẻ để đón đầu xu hướng tiêu dùng, tạo dựng vị thế trong lĩnh vực lẻ tại Việt Nam

- Sở hữu các thương hiệu bán lẻ trong và ngoài nước.
- Phát triển thương mại điện tử.
- Tận dụng lợi thế hàng đầu sẵn có trong lĩnh vực bán lẻ tại Việt Nam.
- Đầu tư bài bản vào những lĩnh vực mới để tạo lập các lợi thế cạnh tranh lâu dài, bền vững.

3

Đa dạng và tăng thu nhập từ BDS, đồng thời quản lý vốn một cách hiệu quả

- Phát triển các dự án lớn tại các khu vực có tốc độ tăng trưởng cao.
- Mở rộng cơ hội kinh doanh và tăng doanh thu bằng cách cung cấp các sản phẩm đa dạng, giá cả hợp lý.
- Phương thức phát triển cần trọng, theo hướng:
 - Phát triển bất động sản để bán.
 - Vận hành bất động sản để có thu nhập thường xuyên ổn định.
 - Bán các BDS khi có lợi về dài hạn để quay vòng vốn.
- Tận dụng khoản tiền ứng trước của người mua tại các dự án để giảm nhu cầu vay vốn.

4

Tăng cường phát triển năng lực đội ngũ dịch vụ, bán hàng, cho thuê, quản lý dự án, và quản lý BDS nội bộ

Phát triển năng lực nội tại để tăng cường hiệu quả và hỗ trợ danh mục đầu tư BDS thương mại:

- Bán và cho thuê.
- Quản lý Dự án.
- Quản lý BDS.
- Cung cấp dịch vụ và tiện ích chất lượng cao.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



2014

VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Ở Vingroup, chúng tôi tôn trọng và phát huy tối đa tiềm năng của mỗi cá nhân. Trách nhiệm này không chỉ thể hiện ở sự chăm lo đời sống và tinh thần người lao động, mà còn là các hoạt động vì sự phát triển chung của cộng đồng.

Chúng tôi không ngừng sáng tạo để hướng tới mục tiêu “Con người tinh hoa - Sản phẩm/dịch vụ tinh hoa - Cuộc sống tinh hoa - Xã hội tinh hoa”. Và mỗi ngày trôi qua, khắp nơi trên đất nước Việt Nam, bất kể ngày đêm, nắng mưa, các công trình mang thương hiệu Vingroup vẫn vươn cao mãi. Tất cả vẫn ngày đêm nỗ lực vì một Vingroup phát triển bền vững, vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho thế hệ tương lai.

Trải qua 12 năm trưởng thành và phát triển, chính những con người Vingroup đã làm nên những giá trị tốt đẹp, tạo dựng nét văn hóa đặc đáo, đóng góp vào thành công của Tập đoàn ngày hôm nay.

Với tinh thần thượng tôn kỷ luật, văn hóa Vingroup, trước hết chính là văn hóa của sự chuyên nghiệp thể hiện cộ đồng qua 6 giá trị cốt lõi **“TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN”**. Văn hóa làm việc tốc độ, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật đã thấm nhuần trong mọi hành động của Cán bộ nhân viên (CBNV), tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa Vingroup phát triển vượt bậc trong mọi lĩnh vực tham gia.

Sự quyết liệt, nhiệt huyết không chỉ là đặc điểm nổi bật trong công việc mà cũng là nét văn hóa đặc trưng của Vingroup trong các hoạt động văn thể và hoạt động vì cộng đồng. Trong năm 2013, với tinh thần “Cơ thể khỏe mạnh - Tinh thần sảng khoái - Tác phong nhanh nhẹn”, chiều thứ Sáu hàng tuần, CBNV Tập đoàn đều tham gia các hoạt động thể thao, giải trí như: nhảy tập thể (Flash Mob, Aerobic...); chơi trò chơi (Đuổi hình bắt chữ, Rung chuông vàng...); thi đấu thể thao (bóng chuyền, bóng đá, tennis, bóng bàn, cầu lông...) trong chương trình “Ngày hội sống khỏe”. Ngoài ra, để hạn chế các bệnh văn phòng, toàn thể CBNV và Lãnh đạo Tập đoàn đều sử dụng thang bộ như một hoạt động thể thao tăng cường sức khỏe hàng ngày.

Các chương trình đặc sắc và độc đáo như “Cuộc thi Vingroup’s got talent”, “Ngày hội cuối Quý” với chủ đề Quốc tế phụ nữ (8/3), Quốc tế thiếu nhi (1/6), Vui Tết trung thu, Lễ hội Noel (24/12), Tiệc cuối năm - Chào đón Tết Nguyên Đán... do chính CBNV Tập đoàn đảm nhiệm đã thu hút đông đảo CBNV Vingroup cùng gia đình tham gia, đem lại những giờ phút thư giãn, sảng khoái và đầm ấm bên nhau.

Phát huy 6 giá trị cốt lõi **“TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN”**, Tập đoàn đã phát động các chương trình thi đua như phong trào “Người người làm việc tốt”, phong trào “Thi đua thực hành tiết kiệm hiệu quả”, phong trào “Dịch vụ 5 sao”. Các phong trào được phát động với mong muốn CBNV Tập đoàn thay đổi cách nghĩ, cách làm nhằm tiết kiệm thời gian, công sức, nhân lực mà vẫn nâng cao tốc độ, chất lượng và đạt hiệu quả tốt nhất trong công việc.

Để có thể truyền thông kịp thời mọi thông tin của doanh nghiệp cũng như các phong trào, hoạt động diễn ra trên toàn quốc, Nội san “Ngôi nhà Vingroup” ra đời với nhiều chuyên mục hấp dẫn, bổ ích. Vingroup đã xây dựng phòng truyền thống Tập đoàn, là nơi lưu giữ các vật phẩm và sự kiện đánh dấu các cột mốc trên chặng đường phát triển, cũng là nơi để toàn thể CBNV hiểu rõ hơn và thêm tự hào về lịch sử Tập đoàn.



NHÂN SỰ

Chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc, nghỉ ngơi: Tập đoàn Vingroup tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần (đối với Khối Hành chính - Văn phòng) và 6 ngày/tuần (đối với Khối Dịch vụ). Khi có yêu cầu để bảo đảm tiến độ, chất lượng trong các hoạt động kinh doanh, dịch vụ, Tập đoàn có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động, ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật.

CBNV được hưởng chế độ nghỉ Lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.

Điều kiện làm việc: Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, một mái nhà chung an toàn để CBNV có thể yên tâm làm việc, phát huy tối đa năng lực của bản thân, Tập đoàn đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát đồng phục, trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc khối dịch vụ, Tập đoàn trang bị đầy đủ phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Tập đoàn.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng: Với khẩu hiệu **Vingroup - Nơi tinh hoa hội tụ cùng phát triển**, Tập đoàn đã xây dựng một đội ngũ nhân sự tinh gọn, có đủ cả Đức và Tài. Mục tiêu tuyển dụng của Tập đoàn là thu hút và chào đón tất cả những ứng viên đang quan tâm tìm kiếm một môi trường làm việc năng động, tốc độ, sáng tạo và hiệu quả - nơi mỗi cá nhân có thể tự do sáng tạo, phát huy tối đa khả năng và kiến thức chuyên môn.

Tùy theo từng vị trí cụ thể sẽ có những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu chính như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có quyết tâm phát triển nghề nghiệp, có tinh thần trách nhiệm và tính kỷ luật cao. Cán bộ quản lý phải là những người phát huy được đầy đủ các giá trị cốt lõi của Tập đoàn: "**TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN**", thể hiện tâm huyết, bản lĩnh vững vàng, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm, có năng lực tổ chức và quản lý tốt. Đối với các vị trí quản lý cấp cao, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, khả năng tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, phân tích và giải quyết vấn đề hiệu quả.

Đào tạo: Tập đoàn đã đặc biệt chú trọng đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua việc triển khai hiệu quả chính sách đào tạo, nâng cao hiểu biết, trình độ nghiệp vụ cho CBNV. Tất cả các khóa đào tạo đều được cung cấp cho CBNV miễn phí. Đào tạo không chỉ với mục đích nâng cao trình độ cho CBNV, để mỗi thành viên đều trở thành một đại diện xứng đáng của Vingroup trong bất cứ hoàn cảnh nào mà thông qua hệ thống đào tạo, Vingroup sẽ góp phần vào việc nâng cao chất lượng nhân sự của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung.

Các hình thức đào tạo:

Năm 2013, Vingroup chú trọng đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua việc triển khai hiệu quả chính sách đào tạo. Vingroup đã tiến hành xây dựng và triển khai Lộ trình đào tạo, Chỉ tiêu đào tạo cho toàn bộ CBNV Tập đoàn, trong đó, xác

định rõ các chương trình đào tạo cụ thể dành cho từng đối tượng CBNV.

- Các chương trình đào tạo bắt buộc cho nhân viên mới (dưới 3 tháng với Khối Hành chính - Xây dựng, dưới 6 tháng với Khối Dịch vụ - Vận hành).

- Đào tạo định hướng về Văn hóa Tập đoàn, Nội quy, Hệ thống Quy định/ Quy chế, Các kiến thức chung về sản phẩm/dịch vụ của Tập đoàn.

- Đào tạo tiêu chuẩn, quy trình làm việc theo ngành nghề.

- Các kỹ năng cơ bản: Kỹ năng giao tiếp (Khối Hành chính - Xây dựng); Tiêu chuẩn tác phong - diện mạo - giao tiếp; Phục vụ bằng cả trái tim - Wow! Service (Khối Dịch vụ - Vận hành).

- Các chương trình đào tạo theo quy định của Nhà nước: Phòng cháy chữa cháy; Sơ cứu ban đầu; An toàn lao động; Vệ sinh an toàn thực phẩm.

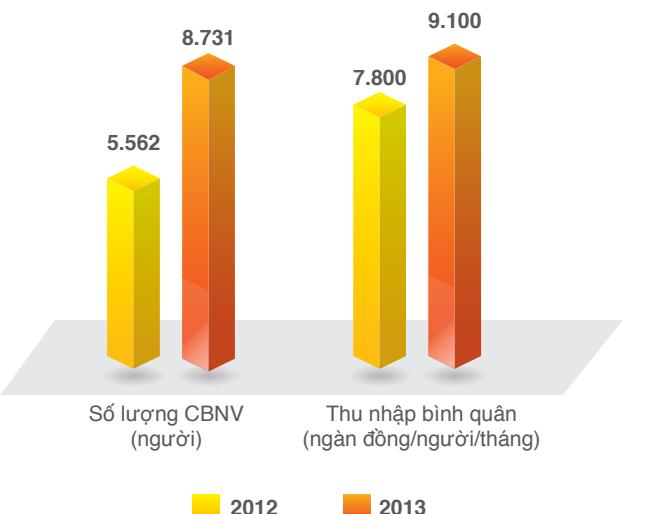
- Các chương trình đào tạo kỹ năng mềm cho nhân viên: Quản lý thời gian và lập kế hoạch; Tư duy tích cực; Kỹ năng đọc nhanh (Khối Hành chính - Xây dựng); Giao tiếp qua điện thoại; Giao tiếp tạo động lực; Ý thức dịch vụ; Kiểm soát chất lượng dịch vụ; Kỹ năng kèm cặp 1-1 (buddy); Diện mạo và vẻ sinh cá nhân; Wow! Service; Xử lý phản nản (Khối Dịch vụ - Vận hành).

- Các chương trình đào tạo nâng cao năng lực cho cán bộ quản lý, bao gồm: nâng cao Năng lực phát triển nhân viên/ Năng lực truyền thông giao tiếp/ Năng lực tư duy/ Năng lực quản lý.

SỐ LƯỢNG, THU NHẬP BÌNH QUÂN CỦA CÁN BỘ NHÂN VIÊN

NỘI DUNG	2012	2013	TĂNG TRƯỞNG
----------	------	------	-------------

Số lượng CBNV (người)	5.562	8.731	56,98%
Thu nhập bình quân (ngàn đồng/người/tháng)	7.800	9.100	16,67%



Ngoài các chương trình đào tạo kỹ năng, nghiệp vụ, nhiều chương trình/ chiến dịch đào tạo đặc biệt cũng được xây dựng và triển khai trong năm 2013.

- *Chương trình 12H - Chuyển đổi để thành công:* giúp CBNV có một cái nhìn rõ ràng và đúng đắn về mục đích của quá trình chuyển đổi của Tập đoàn để có những đóng góp thiết thực vào quá trình này.

- *Các chương trình "Truyền lửa Tập đoàn và các giá trị cốt lõi":* giúp tăng cường và phát huy văn hóa của Tập đoàn, khơi dậy sự tự hào của CBNV.

- *Chiến dịch "Ấn tượng đầu tiên"* chuẩn bị cho sự kiện mở cửa TTTM Vincom Mega Mall Times City.

- *Chiến dịch "Ấn tượng thân thiện"* để nâng cao hơn nữa chất lượng dịch vụ tại các cơ sở dịch vụ - Khách sạn.

- *Các Hội thi tay nghề* giúp xác định rõ năng lực tay nghề của từng nhân viên để có định hướng đào tạo phù hợp.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Tập đoàn đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Lương, Bảo hiểm

Tập đoàn luôn duy trì mức lương cho CBNV cao hơn so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường. Trong năm 2013, Tập đoàn thực hiện các đợt tăng lương cho CBNV dựa trên kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Tập đoàn. Nhằm thu hút nhân tài, Tập đoàn có chính sách lương đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để "chiêu hiền dãi sĩ", thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Tập đoàn.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Tập đoàn còn mua thêm Bảo hiểm sinh mạng, tai nạn cá nhân 24/24h cho toàn thể CBNV.

Khen thưởng

Tập đoàn đã xây dựng và áp dụng chính sách Khen thưởng tại tất cả các Cơ sở của Tập đoàn, theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng. Chính sách khen thưởng với các nội dung và hình thức khen thưởng chi tiết đã được phổ biến tới tất cả các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý và toàn thể CBNV để tổ chức thực hiện.

Các loại hình khen thưởng chính:

Khen thưởng thành tích đột xuất: Khen thưởng các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc, góp phần mang lại lợi ích về kinh tế hoặc góp phần nâng cao hiệu quả công việc của bộ phận, nâng cao uy tín, hình ảnh của Tập đoàn. Khen thưởng các cá nhân/tập thể tích cực tham gia các hoạt động văn thể, xây dựng văn hóa Tập đoàn.

Khen thưởng thành tích khi kết thúc dự án/chiến dịch: Khen thưởng các cá nhân/tập thể tham gia tích cực và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, góp phần tạo ra thành công chung của mỗi dự án/chiến dịch.

Khen thưởng sáng kiến: Khen thưởng các cá nhân có sáng kiến mang lại lợi ích cho Tập đoàn, có các đề xuất cải tiến mới góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của bộ phận, nâng cao hình ảnh và uy tín của Tập đoàn.

Khen thưởng gương "Người tốt việc tốt": ngăn chặn được thảm họa hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp, dũng cảm cứu người trong điều kiện nguy hiểm, trả lại tài sản nhặt được, phát hiện và ngăn chặn những hành vi vi phạm nội quy, các nguyên tắc và giá trị cốt lõi của Tập đoàn.

Khen thưởng thành tích định kỳ: Khen thưởng cá nhân xuất sắc của Tháng, Khen thưởng thành tích cá nhân/ tập thể cuối năm, Khen thưởng thành tích thi đua nhân dịp kỷ niệm ngày thành lập Tập đoàn.

Các hình thức khen thưởng:

Tặng Giấy khen/ Bằng khen cấp Cơ sở, tặng Giấy khen/ Bằng khen cấp Tập đoàn, tặng thưởng tiền mặt, tặng thưởng chuyến du lịch trong hoặc ngoài nước, đè bạt, nâng lương trước hạn.

Phúc lợi

Tập đoàn đặc biệt quan tâm đến quyền lợi và đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV. Chính sách phúc lợi đã được xây dựng rất chi tiết, thường xuyên được Ban Lãnh đạo Tập đoàn nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm duy trì chế độ phúc lợi cho CBNV ở mức cao, qua đó góp phần tạo động lực làm việc, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Tập đoàn.

Theo chính sách phúc lợi của Tập đoàn, CBNV được tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật/ kết hôn/ sinh con, được thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm lịch, Ngày Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước 30/4, Quốc tế lao động 1/5, Ngày Phụ nữ Việt Nam, Ngày Quốc tế thiếu nhi, Rằm Trung thu, Ngày Quốc Khánh, Ngày kỷ niệm thành lập Tập đoàn... CBNV được tặng quà, được tham gia các hoạt động Lễ hội, sinh hoạt tập thể với quy mô tổ chức chuyên nghiệp và hoành tráng. Vào dịp hè, Tập đoàn tổ chức cho CBNV cùng gia đình đi tham quan, nghỉ mát. Đặc biệt, Tập đoàn xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật, tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho các cháu. Những phần đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tin hào cho phụ huynh và cũng góp phần tạo thêm động lực để các CBNV đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Tập đoàn.

Tập đoàn đã xây dựng khu thể thao đa năng với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất, nơi mọi CBNV có thể thường xuyên tập luyện, thi đấu thể thao, rèn luyện sức khỏe.

Tập đoàn còn thành lập "Quỹ Hỗ trợ CBNV gặp khó khăn" với mục đích trợ cấp, hỗ trợ (một lần hoặc lâu dài) cho những CBNV và người thân trong gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, không may bị tai nạn, mắc bệnh tật hiểm nghèo hoặc gặp thiên tai, hỏa hoạn... Cơ chế hoạt động của Quỹ được ban hành, phổ biến rộng rãi tới toàn thể CBNV. Ngoài ra, CBNV còn được hưởng chế độ ưu đãi khi sử dụng các dịch vụ của Tập đoàn như: dịch vụ tại các khách sạn thuộc hệ thống Vinpearl Resort, Vinpearl Luxury, dịch vụ tại hệ thống Vincharm, dịch vụ khám chữa bệnh đẳng cấp tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec và ưu đãi cho các con tại hệ thống giáo dục Vinschool.

Tổ chức đoàn thể

Tập đoàn đã thành lập Chi bộ Đảng cộng sản và Công đoàn nhằm tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên CBNV phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy Văn hóa Doanh nghiệp cũng như nâng cao vị thế của Tập đoàn đối với địa phương. Chi bộ Đảng của Tập đoàn đã được đánh giá là Chi bộ Đảng trong sạch vững mạnh, Công đoàn Tập đoàn đạt danh hiệu Công đoàn vững mạnh xuất sắc.

TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG



TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Tập đoàn xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong với niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh và truyền thống nhân văn của người Việt. Văn hóa này không chỉ thể hiện trong chính sách phúc lợi cho người lao động, mà còn trong các hoạt động vì sự phát triển chung của cộng đồng xã hội và môi trường.

Trong năm 2013, Tập đoàn đã tài trợ cho các hoạt động từ thiện - xã hội trên cả nước. Tất cả những hoạt động mà Vingroup tổ chức đều hướng đến việc hỗ trợ cho người nghèo, tri ân các gia đình thương binh, liệt sỹ, phụng dưỡng các bà Mẹ Việt Nam anh hùng, trợ cấp cho các đối tượng chính sách và trẻ em mồ côi có hoàn cảnh khó khăn, hỗ trợ trong lĩnh vực y tế, các công trình văn hóa, các hoạt động tài trợ giáo dục và khuyến học.

Trung tâm Dưỡng lão và Hướng nghiệp phát triển tài năng trẻ Phật Tích có trụ sở tại xã Phật Tích, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh do Quý Thiện Tâm của Tập đoàn Vingroup thành lập và bảo trợ, là nơi nuôi dưỡng những người già cô đơn và trẻ mồ côi, đối tượng chính sách ở khu vực phía Bắc và cả nước. Nơi đây không chỉ đảm bảo cơ sở vật chất khang trang, mà còn đáp ứng được nhu cầu chăm sóc và nuôi dưỡng về tinh thần cho các cụ già và phát triển toàn diện cho trẻ em. Đây là hoạt động điển hình trong số rất nhiều những hoạt động từ thiện có ý nghĩa và hiệu quả lâu dài, nhằm góp phần chia sẻ một phần khó khăn với Nhà nước trong công tác xã hội và nuôi dưỡng, giáo dục, đào tạo các cháu trở thành người có ích cho cộng đồng.

Thành lập từ năm 2010, Quỹ Đầu tư và phát triển tài năng bóng đá Việt Nam (PVF) do Vingroup tài trợ đã hoạt động được hơn 4 năm. Mục đích của Quỹ PVF nhằm xây dựng một mô hình đào tạo cầu thủ trẻ hiệu quả trong bối cảnh nền bóng đá Việt Nam còn rất thiếu những trung tâm đào tạo chuyên nghiệp. Từ khi thành lập đến nay, Quỹ PVF đã đào tạo được 4 khóa với 180 học viên, đội bóng của PVF đã liên tục đoạt được những thành tích cao trong rất nhiều cuộc thi đấu như: Vô địch giải U15 Quốc gia 2013, Vô địch U10 toàn quốc Cúp Viettel năm 2013 và 2012; Vô địch Giải bóng đá Nhi Đồng toàn quốc Cúp Yamaha năm 2011; Vô địch Giải bóng đá Hội khỏe Phù Đổng dành cho nam học sinh khối lớp 6 và 7 năm học 2010 - 2011; Vô địch Giải bóng đá Thiếu niên toàn quốc Cúp Yamaha năm 2010; Vô địch Giải JC President Cup năm 2010.

Với quan điểm hoạt động kinh doanh song hành với các hoạt động nhân đạo - xã hội và từ thiện, trong suốt quá trình phát triển, Vingroup luôn tiếp tục triển khai mạnh mẽ những công tác này.



BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Là một doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, với mục tiêu phát triển bền vững, Vingroup hiểu rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và khai thác các tổ hợp du lịch, TTTM, khu đô thị, văn phòng và căn hộ. Những công trình đầu tiên Vingroup xây dựng như Vinpearl Resort Nha Trang, tòa tháp Vincom Center Bà Triệu đến các khu đô thị như Royal City, Times City, Vinhomes Riverside... đều là những khu du lịch xanh, khu đô thị sinh thái, tòa nhà tiết kiệm năng lượng, những kiến trúc "xanh" nổi bật gắn với từng dấu ấn phát triển của Vingroup.

Các dự án chú trọng bảo vệ môi trường đã và đang triển khai

Vincom Center Bà Triệu được thiết kế đặc biệt để tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng và đã vinh dự nhận giải thưởng "Tòa nhà tiết kiệm năng lượng". Hệ thống thông gió đặt trên nóc giúp không khí trong tòa nhà luôn được lưu thông, nhiệt độ và độ ẩm tại các vị trí khá đồng đều.

Vincom Center Đồng Khởi là tòa nhà "xanh" và tiết kiệm năng lượng đầu tiên của TP. Hồ Chí Minh và Việt Nam theo đúng tiêu chuẩn thiết kế "kiến trúc xanh" - một trong những tiêu chí để đánh giá các công trình hàng đầu trên thế giới.

Năm 2013, Vincom Center Đồng Khởi đã được trao tặng Giải "Tòa nhà có giải pháp kỹ thuật hiệu quả năng lượng" trong cuộc thi "Kiến trúc hiệu quả năng lượng" lần thứ nhất do Vụ Khoa học, Công nghệ và Môi trường (Bộ Xây dựng) phối hợp với Trung tâm Tiết kiệm năng lượng TP. Hồ Chí Minh tổ chức.

Khu đô thị Royal City có điểm nhấn là khu công viên cây xanh, quảng trường rộng lớn và hệ thống vườn dưỡng sinh trên cao độc đáo. Vườn sẽ được thiết kế theo phong cách

hiện đại nhưng vẫn phù hợp với quan điểm và phong cách sống của người Việt Nam với không gian đa dạng bao gồm: sân tập dưỡng sinh, vườn dạo, sân vọng cảnh, khu giải khát, chòi nghỉ, vườn hoa, vườn khô...

Khu đô thị Times City được xây dựng dựa trên ý tưởng về một khu đô thị hiện đại mang phong cách kiến trúc sinh thái thân thiện của Đảo Quốc Singapore, Times City có khuôn viên cây xanh - hồ nước rộng gần 100.000m² được thiết kế và bố trí hài hòa trong tổng thể dự án. Ngay từ khi đi vào vận hành, Times City đã trở thành nhân tố quan trọng mang tới một không gian sống xanh, sạch, gần gũi, thân thiện với thiên nhiên và môi trường, góp phần thay đổi diện mạo vùng đất phía Nam Thủ đô. Vinpearl Aquarium Times City, nơi hội tụ hàng ngàn loại sinh vật biển đa dạng, góp phần mang đến trải nghiệm thú vị về thiên nhiên ngay giữa lòng Hà Nội.

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec trong tổ hợp Khu đô thị Times City tại 458 Minh Khai, Hà Nội và được đánh giá cao bởi mô hình bệnh viện sạch và thân thiện với môi trường. Tại Vinmec, hệ thống các phòng sạch được thiết kế và lắp đặt trang thiết bị phù hợp đáp ứng các tiêu chuẩn của Tổ chức y tế thế giới; Trung tâm tiệt trùng hoạt động theo dây chuyền một chiều, hạn chế lây nhiễm chéo. Ngoài công nghệ tiệt trùng thông thường, Vinmec còn đầu tư thêm công nghệ Plasma đậm đặc tiệt trùng cho mọi vật dụng, trang thiết bị y tế và vật tư tiêu hao. Ngoài ra, hệ thống xử lý nước của bệnh viện được lọc qua than hoạt tính, khử khuẩn bằng hệ thống ozone và tia cực tím, đảm bảo an toàn cho người sử dụng và hạn chế tối đa sự lây nhiễm bệnh dịch qua nguồn nước.

Song song cùng hệ thống xử lý nước, ngay từ khi thiết kế, Vinmec cũng đã chú trọng đến qui trình phân loại và xây dựng nơi chứa rác thải y tế, rác thải sinh hoạt đồng bộ với chất lượng cao, đáp ứng các tiêu chuẩn ngặt nghèo nhất



của ngành y tế và đang trở thành biểu tượng cho một bệnh viện xanh vì môi trường.

Vinhomes Riverside - Xứ sở thanh bình được thiết kế và xây dựng theo phong cách độc đáo: thành phố bên sông sang trọng và quyến rũ nhờ hệ thống kênh đào trong xanh, vườn cây sinh thái đa dạng và mật độ xây dựng thấp. Vinhomes thả các loài chim và một số lượng lớn các chủng loại cá vào môi trường Vinhomes Riverside, góp phần làm phong phú cho hệ sinh thái tại khu đô thị.

Là một khu đô thị sinh thái điển hình sinh động, đầy sức thuyết phục về một hướng phát triển kiến trúc bền vững, Vinhomes Riverside đã vinh dự là một trong ba khu đô thị được Hội kiến trúc sư Việt Nam trao tặng Giải thưởng Kiến trúc xanh Việt Nam.

Vinpearl Nha Trang nằm trên vịnh đảo đẹp hàng đầu thế giới, là một khu nghỉ dưỡng sinh thái và thân thiện với môi trường. Để tự chủ nguồn nước sạch cung cấp cho toàn bộ hoạt động trên đảo, Vinpearl Nha Trang đã đầu tư hệ thống lọc nước biển thành nước ngọt với công suất 1.000m³/ngày, sử dụng công nghệ và thiết bị nhập khẩu đồng bộ từ Mỹ và hệ thống hồ chứa nước mưa có dung tích hàng triệu m³.

Không chỉ tự chủ nguồn nước sạch, Vinpearl còn chủ động xây dựng hệ thống xử lý nước thải, chất thải; hệ thống khép kín cung cấp nước sinh hoạt, nước tưới cây trên đảo với sự đầu tư quy mô và tiên tiến nhất; đồng thời, áp dụng quy trình 10R nhằm mục tiêu phát triển bền vững, tránh ô nhiễm và tái sử dụng nguồn nước thải.

Về cây xanh, do nền đất tự nhiên của đảo hầu hết là đất đá bạc màu, nên để phù xanh đảo, Vinpearl đã chủ động bố trí máy móc đào hố sâu, đổ đất và bón thêm chất dinh dưỡng rồi mới trồng cây. Tất cả các cây được trồng mới trên đảo đều được áp dụng chế độ chăm sóc đặc biệt. Đã có hơn 40 loại cây được trồng trên đảo, gồm các loài cây phủ xanh đảo

và các loài cây ăn quả miền nhiệt đới như nhãn, xoài, chôm chôm, dừa... vừa tạo quang cảnh, tăng độ xanh mát và bảo vệ môi trường.

Vinpearl cũng tài trợ và tổ chức các hoạt động trồng cây, cổ động bảo vệ môi trường và môi trường nước trong các cuộc thi người đẹp thế giới như: cuộc thi Miss Earth 2007, Miss Universal 2008, Hoa hậu Thế giới người Việt 2010, Hoa hậu Trái đất 2010, nhằm quảng bá cho hoạt động bảo vệ môi trường sinh thái.

Không chỉ trồng cây trên đảo, việc lai tạo các loài động vật cũng được Vinpearl Land chú ý phát triển. Theo định kỳ 3 tháng một lần, Vinpearl Nha Trang lại đưa một số loài chim quý ở nơi khác về thả tại đảo. Hơn chục nghìn con chim thuộc hơn 50 loài đã được thả về với thiên nhiên tại đảo. Các loài động vật tự nhiên sống trên đảo từ lâu cũng được bảo vệ nghiêm ngặt và đã phát triển nhanh thành bầy đàn.

Khu Thủy cung Vinpearl cũng đã có những đóng góp không nhỏ trong việc bảo vệ, phục hồi những loài cá quý hiếm. Nơi đây nuôi ấp 7 loài cá mập quý hiếm, trong đó có 3 loài có tên trong Sách đỏ thế giới là cá mập mèo, cá mập đá, cá mập béo. Tất cả các loài cá mập ở đây rất hiền, chuyên ăn xác động vật tầng đáy. Năm 2010, Vinpearl đã thả ra biển 25 chú cá mập con mập mèo (tên khoa học là Chiloscyllium punctatum, còn gọi là cá nhám trúc vắn). Hoạt động này nhằm góp phần bảo tồn nguồn lợi tự nhiên và bảo tồn tính đa dạng sinh học cho vịnh Nha Trang.

Bên cạnh việc đào tạo nhân viên giữ gìn và bảo vệ môi trường, Vinpearl còn tích cực tuyên truyền ý thức này đến với du khách, với các thông điệp như: "Tái sử dụng khăn tắm, ga trải giường nhằm tiết kiệm nước", phân loại rác vô cơ và hữu cơ... và được du khách đón nhận, hưởng ứng một cách tích cực. Điều này giúp cho môi trường tại Vinpearl Nha Trang luôn trong lành, sạch sẽ, xứng đáng với đẳng cấp của một khu nghỉ dưỡng 5 sao và trên 5 sao.

Nghiên cứu và phát triển

Ứng dụng kỹ thuật mới trong hoạt động xây dựng

Với định hướng trở thành Tập đoàn kinh doanh bất động sản - du lịch đẳng cấp hàng đầu, phát triển bền vững, Vingroup luôn chú trọng hoạt động nghiên cứu phát triển, tìm các giải pháp hiệu quả và điểm nhấn cho mỗi công trình mà Vingroup đang từng bước hoàn thành từ giai đoạn thiết kế, thi công đến quản lý vận hành. Các dự án BDS đẳng cấp đều được thiết kế gắn liền với các nguyên tắc tiết kiệm năng lượng, tận dụng tối đa ánh sáng, không gian và diện tích mặt hồ cây xanh, thân thiện môi trường.

Không chỉ dừng lại ở các thiết kế, Vingroup còn đẩy mạnh áp dụng các công nghệ hiện đại trên thế giới trong công tác thi công, đảm bảo chất lượng và tiến độ của các dự án. Nhiều ứng dụng khoa học kỹ thuật, máy móc, vật liệu mới để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, tăng độ bền vững, tối ưu tiện ích và công năng đã được áp dụng tại các dự án của Tập đoàn Vingroup:

- Phối hợp với các đơn vị tư vấn, thẩm tra, mài các chuyên gia đầu ngành trong lĩnh vực xây dựng để đánh giá, tối ưu hóa các giải pháp kết cấu để đạt các tiêu chí kỹ thuật và kinh tế.
- Phối hợp với các đơn vị tư vấn thiết kế tìm hiểu và cập nhật các loại vật liệu mới trong xây dựng. Ví dụ tại một số công trình của dự án Times City, sau khi khảo sát thực tế chất lượng sản xuất thép trong xây dựng, Vingroup đã sử dụng

loại thép CB500 thay cho CB400 thông dụng. Việc sử dụng thép cường độ cao trong thiết kế xây dựng sẽ tiết kiệm được khối lượng thép. Từ đó tiết kiệm được nhân công, giảm tiết diện cấu kiện... gia tăng độ bền vững của các công trình.

- Liên tục tìm hiểu và áp dụng công nghệ thi công mới: Với các dự án có quy mô phù hợp (như dự án Vinpearl Phú Quốc, Vincom Center Hạ Long) Tập đoàn đã áp dụng công nghệ thi công lắp ghép. Việc áp dụng này làm tăng độ bền vững của công trình (các cấu kiện đầm sàn được sản xuất trong nhà máy nên chất lượng được kiểm soát tốt). Do cấu kiện xây dựng sản xuất công nghiệp hàng loạt trong nhà máy nên giá thành sản phẩm xây dựng hạ và đẩy nhanh tiến độ thi công.
- Áp dụng công nghệ thổi rửa mũi cọc khoan nhồi, cọc barret tại một số dự án lớn. Giải pháp này tăng sức chịu tải của cọc từ 20% đến 50%, chất lượng cọc tốt tăng độ bền vững của công trình, giảm giá thành xây dựng.
- Đổi mới vật liệu hoàn thiện công trình: Liên tục tìm hiểu thị trường trong và ngoài nước, học hỏi, chọn lựa, áp dụng các vật liệu hoàn thiện chất lượng tốt, mẫu mã đẹp, đáp ứng thẩm mỹ, đáp ứng kỹ thuật và tiến độ thi công, giúp làm đẹp cho công trình và tăng tiện ích cho người sử dụng.
- Thiết kế các dự án mới theo định hướng xây dựng xanh, áp dụng thiết kế thụ động (passive design) để tiết kiệm tiêu thụ

năng lượng của tòa nhà (Điều hòa không khí - thông gió, chiếu sáng, cấp nước nóng, bơm nước), sử dụng tổ hợp máy điều hòa không khí thu hồi nhiệt (AC - Heat recovery), bơm nhiệt (Heat pump) cho công trình có nhu cầu Nhiệt - Lạnh, đồng thời đem lại hiệu suất năng lượng cao, tiết kiệm điện và chi phí đầu tư. Áp dụng các giải pháp thiết kế quy hoạch khoa học để phát huy tác động tích cực của điều kiện tự nhiên cho thông gió, chiếu sáng, thu hồi nước mưa. Sử dụng hợp lý các thiết bị sử dụng năng lượng tái tạo như pin mặt trời, turbin gió mini trực đứng nhằm cấp điện ngoài nhà và tạo cảnh quan kiến trúc sinh động cho các dự án mới.

Chuyển đổi để thành công

Với quyết tâm đưa Vingroup trở thành doanh nghiệp có tầm vóc quốc tế, đồng thời nhận thức rõ nét về việc muốn đi đường dài thì phải xây nền tảng, Tập đoàn đã triển khai dự án "Chuyển đổi Vingroup". Đây là dự án được thực hiện với mục đích lớn nhất là tạo ra sự chuyển đổi toàn diện trong toàn Tập đoàn, hướng tới cách làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả và bền vững.

Theo lộ trình của dự án Chuyển đổi, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã đưa ra một quyết định chiến lược về việc thay đổi mô hình hoạt động từ hình thức quản trị tập trung, sang hình thức quản trị theo lĩnh vực kinh doanh dưới mô hình các

trung tâm lợi nhuận độc lập (P&Ls). Đây là mô hình quản trị có tính ưu việt cao, theo thông lệ của các Tập đoàn quốc tế lớn, và là nền tảng vững chắc phục vụ cho nhu cầu phát triển mở rộng của Tập đoàn trong các giai đoạn tiếp theo. Dù mới triển khai chưa lâu, song công cuộc chuyển đổi đã mang lại sinh khí mới cho hầu hết các cơ sở của Tập đoàn, với sự chuyển biến tích cực về tư duy, nhận thức và động lực làm việc của các cán bộ nhân viên. Nội dung chuyển đổi qua từng mảng hoạt động của Tập đoàn được thể hiện tóm tắt qua các hợp phần sau:

- Chuyển đổi trong Quản lý Xây dựng.
- Chuyển đổi trong Hoạt động Sales và Marketing, Quản lý tài sản Căn hộ và biệt thự.
- Chuyển đổi trong Hoạt động Sales và Marketing, Quản lý tài sản TTTM.
- Chuyển đổi trong Hoạt động Sales và Marketing, Quản lý tài sản Khách sạn.
- Chuyển đổi trong Quản trị Rủi ro.
- Chuyển đổi trong Công tác tổ chức và Quản trị nguồn nhân lực.
- Chuyển đổi trong Hoạt động Tài chính.
- Chuyển đổi trong Công nghệ thông tin.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013



BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN THEO VAS

CÔNG TY

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 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 sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là 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-TTGDHCM 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, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, cung cấp dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside (tên trước đây là khu đô thị sinh thái Vincom Village), phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó chủ tịch
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên
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

Từ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2013

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Dương Thị Mai Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2014
Bà Lê Thị Thu Thủy	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2014
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2013 đến ngày 10 tháng 2 năm 2014 là Bà Lê Thị Thu Thủy và từ ngày 11 tháng 2 năm 2014 đến ngày lập báo cáo này là Bà Dương Thị Mai Hoa.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Ban Giám đốc đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 10 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 10 tháng 03 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 88 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Nguyễn Quang Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1938-2013-004-1

BÀNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		39.844.677.687.769	28.796.286.198.535
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	5	7.534.048.703.295	1.616.855.174.935
111	1. Tiền		830.198.384.281	199.602.965.155
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.703.850.319.014	1.417.252.209.780
120	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	6	5.512.841.034.628	3.864.844.010.638
121	1. Đầu tư ngắn hạn		5.564.825.407.070	3.884.414.354.916
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(51.984.372.442)	(19.570.344.278)
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		3.791.905.544.739	3.809.236.408.686
131	1. Phải thu khách hàng	7	906.583.310.596	1.226.873.098.007
132	2. Trả trước cho người bán		1.067.203.605.764	2.106.084.921.176
135	3. Các khoản phải thu khác	8	1.848.565.858.757	488.614.532.023
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(30.447.230.378)	(12.336.142.520)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	9	18.913.717.422.013	17.784.890.526.442
141	1. Hàng tồn kho		18.922.655.956.360	17.794.010.357.437
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.938.534.347)	(9.119.830.995)
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		4.092.164.983.094	1.720.460.077.834
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	112.995.880.636	39.627.501.766
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		235.932.586.540	234.961.212.193
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		20.328.613.273	5.241.073.421
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	3.722.907.902.645	1.440.630.290.454
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		35.927.970.738.026	27.028.589.606.141
220	<i>I. Tài sản cố định</i>		11.724.114.750.744	10.748.359.371.487
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	5.645.716.640.220	4.550.753.937.051
222	Nguyên giá		6.707.573.344.357	5.321.617.094.523
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.061.856.704.137)	(770.863.157.472)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	504.491.185.676	579.850.048.763
228	Nguyên giá		576.932.515.265	638.289.648.823
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.441.329.589)	(58.439.600.060)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	5.573.906.924.848	5.617.755.385.673
240	<i>II. Bất động sản đầu tư</i>	15	13.628.734.369.628	6.643.474.111.936
241	1. Nguyên giá		14.148.672.844.583	6.959.670.305.956
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(519.938.474.955)	(316.196.194.020)
250	<i>III. Các khoản đầu tư dài hạn</i>	17	4.532.383.326.606	3.163.564.921.117
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		1.829.738.207.290	1.612.499.800.170
258	2. Đầu tư dài hạn khác		2.705.645.119.316	1.551.065.120.947
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(3.000.000.000)	-
260	<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>		1.238.826.097.403	1.150.141.062.636
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	1.195.471.414.505	1.104.994.130.073
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.2	42.623.898.681	45.141.892.563
268	3. Tài sản dài hạn khác		730.784.217	5.040.000
269	<i>V. Lợi thế thương mại</i>	19	4.803.912.193.645	5.323.050.138.965
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		75.772.648.425.795	55.824.875.804.676

BÀNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	A. Nợ phải trả		57.156.105.584.507	44.951.244.544.495
310	<i>I. Nợ ngắn hạn</i>		26.675.265.408.188	25.644.122.141.113
311	1. Vay ngắn hạn	20	3.023.470.785.606	3.066.159.014.913
312	2. Phai trả người bán		1.158.828.828.873	1.704.259.748.134
313	3. Người mua trả tiền trước	21	16.150.044.422.734	17.800.274.073.366
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại các dự án		11.686.251.139.746	17.688.105.060.951
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		4.463.793.282.988	112.169.012.415
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	2.107.765.031.095	306.493.773.895
315	5. Phai trả người lao động		41.416.688.481	30.759.366.050
316	6. Chi phí phai trả	23	3.091.940.291.762	1.695.346.182.076
	- Chi phí lãi vay trích trước		1.267.702.309.535	856.659.033.476
	- Chi phí xây dựng trích trước		864.555.492.034	766.430.547.605
	- Phai trả khác		959.682.490.193	72.256.600.995
319	7. Các khoản phai trả, phai nộp ngắn hạn khác	24	1.101.799.359.637	1.040.829.982.679
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng		88.740.877.355	762.562.552.450
	- Các khoản phai trả, phai nộp ngắn hạn khác		1.013.058.482.282	278.267.430.229
330	<i>II. Nợ dài hạn</i>		30.480.840.176.319	19.307.122.403.382
333	1. Phai trả dài hạn khác	25	6.023.851.978.161	441.757.284.418
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	24.360.164.494.408	18.762.506.644.958
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phai trả	35.2	96.823.703.750	102.858.474.006
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.471.837.198.264	10.556.569.188.706
410	<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>		14.471.837.198.264	10.556.569.188.706
411	1. Vốn cổ phần đã góp	27.1	9.296.036.790.000	7.004.620.550.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.781.641.494.624	3.974.286.534.624
414	3. Cổ phiếu quỹ	27.4	(4.351.625.014.572)	(1.397.646.730.489)
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	27.1	17.845.114.930	12.845.114.930
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	7.727.938.813.282	962.463.719.641
439	<i>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</i>	28	4.144.705.643.024	317.062.071.475
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		75.772.648.425.795	55.824.875.804.676

BÀNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BÀNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	1.346.262	1.424.392
Ngoại tệ các loại (Euro)	100	3.600
Ngoại tệ các loại (Yên Nhật)	63.000	159.000
Ngoại tệ các loại (đô la Hồng Kông)	1.000	-
Ngoại tệ các loại (đô la Australia)	1.000	470

Ngô Nguyệt Hằng
Người lập

Ngày 10 tháng 03 năm 2014

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởngDương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	18.379.268.633.216	7.908.016.426.443
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(1.629.787.510)	(3.543.577.371)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	18.377.638.845.706	7.904.472.849.072
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(11.346.984.128.307)	(4.092.056.174.334)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.030.654.717.399	3.812.416.674.738
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	6.436.048.755.221	1.178.267.763.042
22	7. Chi phí tài chính	32	(1.943.627.332.561)	(1.241.485.700.398)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.459.922.785.660)	(1.097.254.164.113)
24	8. Chi phí bán hàng		(450.072.453.875)	(204.739.744.706)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(1.466.422.267.061)	(980.959.525.269)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.606.581.419.123	2.563.499.467.407
31	11. Thu nhập khác	33	135.646.492.056	114.330.587.641
32	12. Chi phí khác	33	(56.842.117.086)	(40.209.407.607)
40	13. Lợi nhuận khác		78.804.374.970	74.121.180.034
45	14. Phần lãi từ công ty liên kết	17.1, 30	54.700.187.785	17.442.478.522
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		9.740.085.981.878	2.655.063.125.963
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(2.594.314.637.696)	(841.200.729.285)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.2	3.516.776.375	32.805.527.847
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.149.288.120.557	1.846.667.924.525
	Trong đó:			
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	28	369.775.972.604	275.356.238.037
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	27.1	6.779.512.147.953	1.571.311.686.488
80	19. Lãi trên cổ phiếu	37		
	- Lãi cơ bản		7.896	1.819
	- Lãi suy giảm		7.299	1.752

Ngô Nguyệt Hằng
Người lập

Ngày 10 tháng 03 năm 2014

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởngDương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		9.740.085.981.878	2.655.063.125.963
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
02	Khấu hao và khấu trừ	12,13,15	589.659.772.264	473.956.758.653
03	Thay đổi các khoản dự phòng		53.343.819.374	4.065.415.576
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		91.401.429.917	(3.763.603.143)
05	(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định	33	3.013.515.056	(1.915.923.059)
05	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	29.2	(5.637.485.222.758)	(393.757.169.880)
05	Phần lãi từ công ty liên kết	30	(54.700.187.785)	(17.442.478.522)
05	Thu nhập lãi vay và cổ tức	29.2	(756.474.309.084)	(753.816.756.152)
06	Chi phí lãi vay	32	1.459.922.785.660	1.097.254.164.113
	Phân bổ lợi thế thương mại	19	589.083.963.573	426.042.633.583
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.077.851.548.095	3.485.686.167.132
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		1.506.465.991.329	(349.157.912.285)
10	Tăng hàng tồn kho		(53.674.323.727)	(7.010.548.606.730)
11	Tăng các khoản phải trả		5.739.159.477.741	4.198.969.712.254
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		367.776.128.547	(146.267.807.240)
13	Tiền lãi vay đã trả		(2.550.652.028.899)	(2.341.608.899.245)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.1	(1.803.518.979.544)	(898.948.679.962)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		641.182.106	10.512.225.001
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		9.284.048.995.648	(3.051.363.801.075)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(8.589.796.722.908)	(2.921.880.550.078)
22	Tiền thu được từ thanh lý tài sản cố định		39.220.197.524	948.248.820.753
23	Tiền cho vay		(3.528.200.635.090)	(1.550.000.000.000)
23	Tiền gửi ngắn hạn		(4.541.578.166.950)	(3.357.448.555.556)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay		730.888.896.482	3.114.080.252.864
24	Rút tiền gửi ngắn hạn		4.049.451.412.100	2.170.970.555.556
25	Tiền chi mua thêm cổ phần của các công ty con		(251.000.000.000)	(5.009.116.876.000)
25	Tiền chi mua công ty con, sau khi trừ đi số dư tiền tại công ty con		(2.866.077.367.641)	-
25	Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(2.766.589.691.339)	(1.237.044.601.500)
25	Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh		(266.500.000.000)	-
25	Đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng		(1.900.000.000.000)	-
26	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con		9.697.723.681.183	798.153.571.786
26	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		760.299.910.908	1.949.485.000.000
	Lãi vay và cổ tức nhận được		539.692.018.943	868.351.572.675
27	Số dư tiền của Công ty Vinpearl và các công ty con tại ngày sáp nhập		-	22.227.863.252
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(8.892.466.466.788)	(4.203.972.946.248)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số	3.256.960.309.647	282.413.000.000	
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	(2.953.978.284.083)	-	-
33	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	1.133.344.359.000	
33	Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay	16.614.545.541.480	13.708.303.304.616	
34	Trả nợ vay	(11.103.071.677.430)	(7.412.562.003.299)	
35	Tiền chi trả cổ tức	(288.850.999.997)	(71.035.327.899)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	5.525.604.889.617	7.640.463.332.418	
50	Tăng tiền thuần trong năm	5.917.187.418.477	385.126.585.095	
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	1.616.855.174.935	1.231.728.589.840	
61	Ánh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	6.109.883	-	
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	7.534.048.703.295	1.616.855.174.935

Ngô Nguyệt Hằng
Người lập





Ngô Nguyệt Hằng
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng

Ngày 10 tháng 03 năm 2014

30 Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư (8.892.466.466.788) (4.203.972.946.248)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom, 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 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 sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, với lần gần nhất là 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-TTGDHCM 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, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, cung cấp dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside (tên trước đây là khu đô thị sinh thái Vincom Village), phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có 43 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biết 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 TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng ("Công ty BDS Hải Phòng")	100,00	99,16	Số 5, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngũ Quỳnh, Hải Phòng	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty 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
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	79,00	79,00	Số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Nam Hà Nội")	97,90	88,47	Số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản - Cung cấp dịch vụ bệnh viện
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây ("Công ty BDS 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
6	Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng ("Công ty Việt Thành – Sài Đồng")	73,51	58,08	Số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH MTV Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
8	Công ty TNHH Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	59,00	59,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH
9	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ("Công ty Hòn Một")	83,64	83,64	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
10	Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng (Công ty Vinpearl Đà Nẵng")	100,00	100,00	Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
11	Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An ("Công ty Vinpearl Hội An")	100,00	100,00	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
12	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp VinGS ("Công ty VinGS")	100,00	100,00	Tầng 6, 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	- Kinh doanh bất động sản và dịch vụ tổng hợp
13	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View ("Công ty Tây Hồ View")	70,00	70,00	58 Tây Hồ, phường Quang An, quận Tây Hồ, Hà Nội	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
14	Công ty TNHH Future Property Invest ("Công ty FPI")	100,00	100,00	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
15	Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	100,00	99,16	Số 7 đường Băng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bãi Dài (*)	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
17	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài ("Công ty Vinpearl Bãi Dài")	90,00	90,00	17A Bạch Đằng, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Cam Ranh (*)	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
19	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh")	90,00	90,00	Số 16, Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	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
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre ("Công ty Hòn Tre")	90,00	90,00	Số 42/2 Đồng Nai, phường Phước Hải, Nha Trang, Khánh Hòa	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
22	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty 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 bất động sản
23	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	100,00	88,58	Số 458 đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	- Dịch vụ bệnh viện, y tế và khám chữa bệnh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH
24	Công ty TNHH MTV Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vincom Center B HCM")	100,00	99,16	Số 72, Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu ("Công ty Vincom Center Bà Triệu")	100,00	99,16	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
26	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên ("Công ty Vincom Center Long Biên")	100,00	99,16	Số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	100,00	100,00	Số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	- Cung cấp dịch vụ giáo dục
28	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty BDS 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
29	Công ty TNHH Kinh Doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes")	100,00	100,00	Số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	- Kinh doanh bất động sản
30	Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City ("Công ty VMM Royal City")	100,00	99,16	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	- Kinh doanh bất động sản
31	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO ("Công ty ISADO")	70,00	55,30	Số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	- Kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn ("Công ty Vinpearl Quy Nhơn")	98,00	98,00	Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Bình Định	- Cung cấp dịch vụ du lịch sinh thái và các loại hình du lịch khác
33	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Dịch vụ Toàn Cầu VINGT ("Công ty VinGT")	100,00	100,00	Số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	- Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
34	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	100,00	100,00	Số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	- Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
35	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản và Phát triển Hạ tầng Đô thị Hà Thành ("Công ty Hà Thành")	100,00	100,00	Số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty BDS Viettronics")	83,97	83,27	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	- Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)	TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH
37	Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc ("Công ty Vinpearl Phú Quốc")	100,00	100,00	Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, Kiên Giang	- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
38	Công ty TNHH Vincom Office ("Công ty Vincom Office")	100,00	100,00	Số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	- Kinh doanh bất động sản
39	Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long ("Công ty Vincom Center Hạ Long")	100,00	99,16	Khu Cột Đồng Hồ, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	- Kinh doanh bất động sản
40	Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City ("Công ty VMM Times City")	100,00	88,47	Số 458 đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	- Kinh doanh bất động sản
41	Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Quản lý Cảnh quan Vinlandscape ("Công ty Vinlandscape")	100,00	100,00	Số 7, đường Băng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
42	Công ty TNHH Vinpearlland ("Công ty Vipearlland")	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	- Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
43	Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang ("Công ty Vinpearl Nha Trang")	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

(*) Các công ty con này hiện đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể theo các Quyết định của Hội đồng Quản trị ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

Theo các điều khoản của Hợp đồng tháp chắp vốn ký giữa Công ty Vincom Retail, WP Investments III B.V. ("Warburg Pincus") và Credit Suisse AG, Singapore Branch ("Credit Suisse") ngày 12 tháng 7 năm 2013, toàn bộ cổ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty Vincom Center Long Biên, Công ty Vincom Center B TPHCM và Công ty BDS Hải Phòng đang được Tập đoàn dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh không晦n ngang việc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch với Warburg Pincus và Credit Suisse liên quan đến khoản vay chuyển đổi như được trình bày tại Thuyết minh số 20 và việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail như được trình bày tại Thuyết minh số 28.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 tinh hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Cho mục đích trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như “Người mua trả tiền trước” (Mã số 313), “Chi phí phải trả” (Mã số 316), và “Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác” (Mã số 319). Mục tiêu của việc trình bày thêm các số liệu chi tiết trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính hợp nhất. Việc sửa đổi, bổ sung này được chấp thuận bởi Bộ Tài chính theo Công văn số 5966/BTC-CĐKT ban hành ngày 4 tháng 5 năm 2012 về việc bổ sung chi tiết vào mẫu báo cáo tài chính.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

3.2 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.

3.3 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 Tập đoàn, 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 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 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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 50 năm
Các công trình kiến trúc khác	10 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	3 - 12 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Bản quyền	4 - 8 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	50 năm
Quyền thuê đất	20 năm
Tài sản khác	8 - 15 năm

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

3.8 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Quyền sử dụng đất	46 - 48 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 50 năm
Máy móc thiết bị	8 - 15 năm

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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.

3.9 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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua.

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

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

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

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

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của hai đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.13 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc 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 được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thô vi việc phải trả

Trợ cấp thô vi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thô vi 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. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ánh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") và Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 hợp nhất.

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 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.

Tập đoàn trích lập quỹ dự phòng tài chính từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bão tố trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

3.19 Khách hàng ứng trước

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

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ bán hàng hóa

Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thẻ gön

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 niên độ kế toán.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

- Thue thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch

này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn 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;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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 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 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 niên độ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần 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.

3.22 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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, các khoản trích trước, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu và vay chuyển đổi, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 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.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN TRONG NĂM

4.1 Các giao dịch mua cổ phần trong năm

Mua cổ phần trong Công ty BDS Xavinco

Vào ngày 11 tháng 5 năm 2013, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 74% cổ phần trong Công ty BDS Xavinco và qua đó, làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty này lên 75% và Công ty BDS Xavinco trở thành công ty con của Tập đoàn. Tổng giá phí của giao dịch này là 375,4 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty BDS Xavinco được thành lập để phát triển dự án tổ hợp căn hộ, văn phòng và trung tâm thương mại trên tổng diện tích đất 31.431,1 m² tại số 233B, đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội ("Dự án Xavinco"). Công ty Cổ phần Xà Phòng Hà Nội ("Haso"), một trong các cổ đông sáng lập của Công ty BDS Xavinco, nhận được Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 9 tháng 3 năm 2011 từ Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc thuê đất từ Chính phủ với diện tích 31.431,1 m² trong thời hạn 30 năm (từ ngày 5 tháng 9 năm 1994 đến ngày 5 tháng 9 năm 2024) và cam kết chuyển quyền thuê đất này cho Công ty BDS Xavinco theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa các cổ đông sáng lập.

Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của Công ty BDS Xavinco là việc mua một nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản đó tại ngày mua, và phần giá phí còn lại được phân bổ cho giá trị của quyền thuê đất và được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông thiểu số cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản được mua. Các tài sản được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản tương tự của Tập đoàn.

Mua thêm cổ phần trong Công ty BDS Hải Phòng

Trong tháng 4 năm 2013, Tập đoàn đã mua thêm 11,09% cổ phần trong công ty con là Công ty BDS Hải Phòng. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty BDS Hải Phòng lên 99,59%. Tổng giá phí của giao dịch này là 51 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty BDS Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy phép Thành lập và Hoạt động số 0203000675 ngày 5 tháng 1 năm 2004, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 15, được cấp ngày 5 tháng 6 năm 2013, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Sau khi giao dịch hoàn tất, Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phòng đổi tên thành Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Kinh doanh sửa đổi lần thứ 16 được cấp ngày 19 tháng 7 năm 2013, với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Địa chỉ đăng ký của Công ty Bất động sản Hải Phòng đặt tại số 5 đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Ban Giám đốc đánh giá rằng giao dịch mua thêm 11,09% cổ phần của Công ty BDS Hải Phòng là việc mua lợi ích của các cổ đông thiểu số trong nhóm các tài sản của Công ty BDS Hải Phòng tại ngày mua mà không phải là giao dịch mua một nhóm tài sản mới hay hợp nhất kinh doanh. Theo đó, khoản chênh lệch giữa giá phí của giao dịch này so với lợi ích của các cổ đông thiểu số trong nhóm các tài sản của Công ty BDS Hải Phòng tại ngày mua được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

Mua thêm cổ phần trong Công ty Vincom Center Long Biên

Trong tháng 4 năm 2013, Tập đoàn đã mua thêm 21% cổ phần trong công ty con là Công ty Vincom Center Long Biên. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con này lên mức 99,59%. Tổng giá phí của giao dịch này là 132,33 tỷ đồng Việt Nam. Giá trị của tài sản thuần mua thêm là 99,33 tỷ đồng Việt Nam. Chênh lệch 33 tỷ đồng Việt Nam giữa giá phí mua thêm cổ phần và giá trị tài sản thuần mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Mua cổ phần trong Công ty BDS Viettronics

Vào ngày 8 tháng 11 năm 2013, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch mua 82,97% cổ phần trong Công ty BDS Viettronics nhằm mục đích phát triển Dự án Tổ hợp văn phòng cho thuê, dịch vụ thương mại, căn hộ và trường mầm non tại số 56 Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội ("Dự án 56 Nguyễn Chí Thanh") với tổng giá phí bằng tiền là 2.143 tỷ đồng Việt Nam. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty BDS Viettronics lên 83,97% và theo đó, Công ty BDS Viettronics trở thành công ty con của Tập đoàn.

Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của Công ty BDS Viettronics là việc mua một nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản đó tại ngày mua, và phần giá phí còn lại được phân bổ cho giá trị của quyền phát triển dự án và được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông thiểu số cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản được mua. Các tài sản được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản tương tự trên bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Mua cổ phần trong Công ty Vinpearl Quy Nhơn

Vào ngày 13 tháng 9 năm 2013, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 98% cổ phần trong Công ty Cổ phần Hải Giang từ các cá nhân với tổng giá phí của giao dịch là 350 tỷ đồng Việt Nam. Sau khi hoàn tất giao dịch này, Công ty Cổ phần Hải Giang trở thành công ty con của Tập đoàn và được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn.

Công ty Vinpearl Quy Nhơn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3503000170 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 12 tháng 12 năm 2007. Vào ngày 18 tháng 11 năm 2009, Công ty Vinpearl Quy Nhơn nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 35221000070 do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định cấp về việc thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch Hải Giang trên diện tích đất khoảng 656,25 ha có địa chỉ tại Khu quy hoạch Khu Du lịch Hải Giang, thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Mục tiêu của dự án này là xây dựng khu du lịch khách sạn, khu nghỉ dưỡng có đẳng cấp quốc tế với các loại hình giải trí cao cấp, khu sân golf, khu dịch vụ vui chơi giải trí, khu tắm biển, khu vực tổ chức hội nghị, hội thảo và lễ hội văn hóa dân tộc dân gian.

Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của Công ty Vinpearl Quy Nhơn là việc mua một nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản đó tại ngày mua, và phần giá phí còn lại được phân bổ cho giá trị của quyền phát triển dự án và được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông thiểu số cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản được mua. Các tài sản được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản tương tự trên bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn.

Mua cổ phần trong Công ty VinGT

Vào ngày 7 tháng 10 năm 2013, Công ty đã mua toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần An Bình từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí là 3 tỷ đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty Cổ phần An Bình trở thành công ty con của Tập đoàn và được đổi tên thành Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Dịch vụ Toàn Cầu VinGT. Không phát sinh chênh lệch giá phí của giao dịch và giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty VinGT tại ngày mua.

Hoạt động chính của Công ty VinGT là bán lẻ may mặc, giày dép, hàng da, giả da; sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm; thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh. VinGT hiện nay đang tiến hành kinh doanh khu siêu thị VinKC tại trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City và có kế hoạch mở rộng hoạt động bán lẻ tại Vincom Center Đồng Khởi vào tháng 3 năm 2014.

Mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Tân Liên Phát được ký kết giữa Công ty, Công ty Vincom Retail và một đối tác doanh nghiệp vào ngày 28 tháng 12 năm 2013:

- Công ty Vincom Retail đã hoàn tất việc mua 30% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát từ đối tác doanh nghiệp này vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 với tổng giá phí là 1.100 tỷ đồng Việt Nam và theo đó, Công ty Tân Liên Phát trở thành công ty liên kết của Tập đoàn;
- Công ty đã tạm ứng 1.500 tỷ để nhận chuyển nhượng thêm 40% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 11);
- Ngoài ra, Công ty cũng cam kết đặt cọc 400 tỷ đồng Việt Nam để nhận chuyển nhượng thêm 10% cổ phần như được trình bày tại Thuyết minh số 41.

Vào ngày 25 tháng 2 năm 2014, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 30% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát và theo đó, Công ty Tân Liên Phát trở thành công ty con của Tập đoàn (Thuyết minh số 43).

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất. Công ty Tân Liên Phát hiện đã ký Hợp đồng nguyên tắc với một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng khu đất có diện tích khoảng 35,5 ha tại số 722 Điện Biên Phủ, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh cho mục đích thực hiện đầu tư xây dựng dự án khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn.

Mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Tám con Sư tử ("Công ty Tám con Sư tử")

Vào ngày 2 tháng 10 năm 2013, Công ty VinGT đã hoàn tất việc mua 49% cổ phần trong Công ty Cổ phần Tám con Sư tử từ các cá nhân với tổng giá phí là 49 tỷ đồng Việt Nam. Theo đó, Công ty Tám con Sư tử trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

Hoạt động chính của Công ty Tám con Sư tử là phân phối độc quyền cho một số nhãn hiệu thời trang nổi tiếng và hiện là một khách thuê tại các trung tâm thương mại của Tập đoàn.

4.2 Các giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong năm

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Du lịch Việt Nam"), công ty liên kết

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2013, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 46,31% cổ phần trong Công ty Du lịch Việt Nam, một công ty liên kết cho một đối tác bên ngoài Tập đoàn. Tổng giá phí nhận được từ giao dịch này là 47 tỷ đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch giữa giá phí nhận được và giá vốn chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Thương mại và Đầu tư Tương Lai ("Công ty Tương Lai")

Vào ngày 20 tháng 5 năm 2013, Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng 100% quyền sở hữu Công ty Tương Lai cho một đối tác doanh nghiệp bên ngoài Tập đoàn. Tại ngày chuyển nhượng, tài sản của Công ty Tương Lai chủ yếu bao gồm cấu phần khách sạn và trung tâm thương mại thuộc dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá phí nhận được từ giao dịch này là 9.809 tỷ đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch giữa giá phí nhận được và giá vốn chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển và Xây dựng Đại An ("Công ty Đại An"), công ty liên kết

Vào ngày 29 tháng 7 năm 2013, Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Đại An, công ty liên kết cho các đối tác bên ngoài Tập đoàn. Tổng giá phí nhận được từ giao dịch này là 900 tỷ đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch giữa giá phí nhận được và giá vốn chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	3.734.876.934	4.295.667.308
Tiền gửi ngân hàng	826.463.507.347	195.307.297.847
Các khoản tương đương tiền	6.703.850.319.014	1.417.252.209.780
TỔNG CỘNG	7.534.048.703.295	1.616.855.174.935

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 8.3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2012: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 1 tuần đến 3 tháng với lãi suất từ 2%/năm đến 9%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Các khoản tiền gửi ngắn hạn (i)	3.929.051.166.950	3.136.522.425.000
Các khoản cho vay khác (ii)	1.454.775.074.182	234.499.225.349
Các khoản cho vay dài hạn khác đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 17.2)	148.531.872.120	170.086.023.192
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	98.181.818	10.937.569.375
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn	-	300.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu (iii)	32.369.112.000	32.369.112.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	5.564.825.407.070	3.884.414.354.916
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(51.984.372.442)	(19.570.344.278)
TỔNG CỘNG	5.512.841.034.628	3.864.844.010.638

- (i) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng và tổ chức tài chính với lãi suất từ 6,8%/năm đến 11%/năm.
(ii) Đây là các khoản cho khách hàng, nhà cung cấp và các đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất từ 12%/năm tới 18%/năm.
Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.
(iii) Đây là khoản đầu tư vào cổ phiếu của Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí ("DPM").

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	406.263.089.905	1.058.654.410.189
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan khác	391.312.752.468	106.803.408.049
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan khác	32.837.034.046	25.752.653.113
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan khác	43.616.926.983	35.662.626.656
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	18.662.691.890	-
Phải thu khác	13.890.815.304	-
TỔNG CỘNG	906.583.310.596	1.226.873.098.007

Trong đó:

Phải thu khách hàng	898.600.737.662	1.167.506.819.443
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	7.982.572.934	59.366.278.564

- (i) Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng của hạng mục biệt thự tại dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside và phải thu từ các khách hàng mua căn hộ tại dự án Times City và Royal City.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	360.000.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng dự án Nguyễn Công Trứ	-	18.632.219.545
Lãi phải thu	262.930.214.880	102.568.670.036
Phải thu từ Công ty Điện tử Hà Nội (ii)	205.200.000.000	205.200.000.000
Phải thu lại từ ngân sách nhà nước (iii)	800.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	220.435.643.877	162.213.642.442
TỔNG CỘNG	1.848.565.858.757	488.614.532.023

Trong đó:

Phải thu khác	1.632.135.173.957	260.891.664.067
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	216.430.684.800	227.722.867.956

- (i) Đây là khoản phải thu từ các cá nhân liên quan đến chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Đại An (Thuyết minh 4.2).
(ii) Đây là khoản tạm ứng cổ tức cho Công ty Điện tử Hà Nội, một cổ đông lớn của Công ty Sài Đồng, công ty con của Công ty.
(iii) Đây là khoản phải thu lại từ ngân sách nhà nước liên quan đến việc không tiếp tục triển khai một dự án tiềm năng tại thành phố Hồ Chí Minh. Việc không tiếp tục triển khai dự án này đã được chấp thuận bởi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo Công văn số 772/UBND-ĐTMT-M ngày 19 tháng 12 năm 2013. Đến ngày 1 tháng 3 năm 2014, Công ty đã thu lại toàn bộ khoản phải thu này.

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Bất động sản để bán đã hoàn thành (i)	82.135.723.455	80.784.074.276
Bất động sản để bán đang xây dựng (ii)	18.747.390.465.018	17.638.940.436.641
Nguyên vật liệu xây dựng	19.481.411.812	55.341.303.762
Hàng tồn kho siêu thị, bệnh viện và khác	59.341.273.203	15.124.765.721
Công cụ, dụng cụ	14.129.048.644	3.517.484.300
Hàng mua đang đi đường	178.034.228	302.292.737
18.922.655.956.360	17.794.010.357.437	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.938.534.347)	(9.119.830.995)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	18.913.717.422.013	17.784.890.526.442

- (i) Bất động sản để bán đã hoàn thành bao gồm giá thành của các căn hộ tự xây dựng để bán tại dự án Vincom Center Đồng Khởi, cửa các căn hộ mua để bán tại thành phố Hồ Chí Minh, và quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất mua để bán tại dự án khu Du lịch Sinh thái An Viên.
(ii) Bất động sản để bán đang xây dựng bao gồm các chi phí phát sinh trực tiếp và các chi phí chung phân bổ liên quan đến hạng mục biệt thự thuộc dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside; hạng mục căn hộ và một phần hạng mục trung tâm thương mại cho thuê dài hạn thuộc dự án Royal City và Times City; hạng mục biệt thự thuộc dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury, dự án biệt thự sân golf Vinpearl Nha Trang và dự án biệt thự, quảng trường Phú Quý tại thành phố Nha Trang, Việt Nam. Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng bất động sản để bán và bất động sản để bán đang xây dựng là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí thu xếp các khoản vay	2.970.617.785	-
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	16.498.231.735	-
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	48.579.300.709	10.547.134.431
Chi phí lãi vay trả trước	19.965.840.294	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	24.981.890.113	29.080.367.335
TỔNG CỘNG	112.995.880.636	39.627.501.766

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng cho nhân viên	10.636.708.629	2.990.304.254
Tạm ứng/dặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	2.832.200.000.000	-
Các khoản đặt cọc ngắn hạn (ii)	880.071.194.016	1.437.639.986.200
TỔNG CỘNG	3.722.907.902.645	1.440.630.290.454

Trong đó:	
Tài sản ngắn hạn khác	3.522.907.902.645
Tài sản ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	200.000.000.000

(i) Đây là các khoản tạm ứng/dặt cọc cho các đối tác doanh nghiệp cho mục đích:

- ▶ Nhận chuyển nhượng 40% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát, công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1 và Thuyết minh số 41.
 - ▶ 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. Công ty Sài Đồng hiện đang triển khai dự án khu đô thị Vinhomes Riverside có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.
 - ▶ Nhận chuyển nhượng 28% cổ phần của Công ty BĐS Thăng Long, công ty liên kết. Công ty BĐS Thăng Long đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xin phê duyệt đồ án quy hoạch và các giấy tờ pháp lý khác có liên quan cho mục đích phát triển một dự án bất động sản có địa chỉ tại 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
 - ▶ 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 (Thuyết minh số 41).
- (ii) Bao gồm trong các khoản đặt cọc ngắn hạn là khoản đặt cọc 60 triệu đô la Mỹ tại tài khoản phong tỏa mở tại Credit Suisse và được sử dụng để đảm bảo cho Credit Suisse liên quan đến các hợp đồng hoán đổi cổ phiếu mà Credit Suisse đã ký kết với một số trái chủ của trái phiếu chuyển đổi được Công ty phát hành trong tháng 7 năm 2012. Khoản đặt cọc này không được hưởng lãi và sẽ hết hạn vào ngày 5 tháng 8 năm 2013. Vào ngày 13 tháng 8 năm 2013, Công ty đã được hoàn lại 20 triệu đô la Mỹ từ khoản đặt cọc này. Công ty cũng đã gia hạn số tiền đặt cọc còn lại 40 triệu đô la Mỹ tới ngày 3 tháng 4 năm 2014.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	NHÀ CỨA VÀ VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC VÀ THIẾT	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI	THIẾT BỊ VĂN PHÒNG	KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	3.025.078.613.373	1.751.072.906.482	283.006.371.766	86.003.019.809	176.456.183.093	5.321.617.094.523
Tăng trong năm	1.013.600.684.747	467.453.333.152	33.160.820.516	14.384.875.618	9.788.984.005	1.538.388.698.038
Trong đó:						
Mua mới	4.678.811.272	38.145.888.643	32.939.541.981	14.064.875.618	5.697.582.843	95.526.700.357
Xây dựng mới	74.822.777.326	61.606.956.746	221.278.535	320.000.000	4.091.401.162	141.062.413.769
Phân loại từ bất động sản đầu tư	934.099.096.149	367.700.487.763	-	-	-	1.301.799.583.912
Phân loại lại	122.903.206.832	(100.882.388.197)	(24.805.438.507)	176.572.997	2.608.046.875	-
Giảm trong năm	(6.232.231.495)	(79.384.990.699)	(12.543.801.798)	(25.858.883.001)	(28.412.541.211)	(152.432.448.204)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(281.389.500)	(31.638.356.411)	(9.650.503.065)	(2.632.640.410)	(166.833.600)	(44.369.722.986)
Phân loại sang chi phí trả trước (i)	(5.705.887.957)	(46.507.141.021)	(2.876.116.006)	(22.466.389.032)	(28.245.707.611)	(105.801.241.627)
Giảm khác	(244.954.038)	(1.239.493.267)	(17.182.727)	(759.853.559)	-	(2.261.483.591)
Số dư cuối năm	4.155.350.273.457	2.038.258.860.738	278.817.951.977	74.705.585.423	160.440.672.762	6.707.573.344.357
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	4.022.562.000	25.995.639.528	5.641.406.766	9.731.066.681	-	45.390.674.975
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	256.355.535.135	366.175.401.001	66.265.588.841	36.885.078.443	45.181.554.052	770.863.157.472
Tăng trong năm	101.464.341.992	178.278.387.048	24.900.355.710	18.088.856.079	12.689.320.960	335.421.261.789
Trong đó:						
Khấu hao trong năm	93.032.189.813	172.896.288.816	24.900.355.710	18.088.856.079	12.689.320.960	321.607.011.378
Phân loại từ bất động sản đầu tư	8.432.152.179	5.382.098.232	-	-	-	13.814.250.411
Giảm trong năm	(392.037.852)	(18.952.554.924)	(7.142.597.584)	(11.695.981.541)	(6.244.543.223)	(44.427.715.124)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(10.786.599)	(10.701.212.268)	(6.407.086.157)	(1.558.864.626)	(89.822.784)	(18.767.772.434)
Phân loại sang chi phí trả trước (i)	(168.894.815)	(7.671.310.369)	(728.663.750)	(9.996.904.713)	(6.154.720.439)	(24.720.494.086)
Giảm khác	(212.356.438)	(580.032.287)	(6.847.677)	(140.212.202)	-	(939.448.604)
Số dư cuối năm	357.427.839.275	525.501.233.125	84.023.346.967	43.277.952.981	51.626.331.789	1.061.856.704.137
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	2.768.723.078.238	1.384.897.505.481	216.740.782.925	49.117.941.366	131.274.629.041	4.550.753.937.051
Số dư cuối năm	3.797.922.434.182	1.512.757.627.613	194.794.605.010	31.427.632.442	108.814.340.973	5.645.716.640.220

(i) Trong năm Tập đoàn đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định và được phân loại sang chi phí trả trước dài hạn theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng tài sản cố định hữu hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LÂU DÀI	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ THỜI HẠN	QUYỀN THUÊ ĐẤT (i)	QUYỀN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN (ii)	BẢN QUYỀN	PHẦN MỀM MÁY TÍNH	TỔNG CỘNG
Nguyên giá:							<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
Số dư đầu năm	37.127.969.964	250.463.203.395	184.938.875.055	136.500.000.000	2.077.460.870	27.182.139.539	638.289.648.823
Tăng trong năm	14.302.800.000	-	-	-	95.454.546	3.885.446.496	18.283.701.042
Trong đó:							
Mua mới	14.302.800.000	-	-	-	95.454.546	3.885.446.496	18.283.701.042
Giảm trong năm	-	(77.397.693.214)	-	-	-	(2.243.141.386)	(79.640.834.600)
Trong đó:							
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-	(1.787.970.370)	(1.787.970.370)
Phân loại sang chi phí trả trước dài hạn (iii)	-	(77.397.693.214)	-	-	-	(455.171.016)	(77.852.864.230)
Số dư cuối năm	51.430.769.964	173.065.510.181	184.938.875.055	136.500.000.000	2.172.915.416	28.824.444.649	576.932.515.265
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	-	-	-	-	1.186.358.188	-	1.186.358.188
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số dư đầu năm	-	12.748.224.635	31.669.172.378	-	1.554.754.287	12.467.448.760	58.439.600.060
Tăng trong năm	-	5.602.632.965	9.217.901.051	-	151.526.230	5.703.901.079	20.675.961.325
Trong đó:							
Khấu trừ trong năm	-	5.602.632.965	9.217.901.051	-	151.526.230	5.703.901.079	20.675.961.325
Giảm trong năm	-	(5.671.361.255)	-	-	-	(1.002.870.541)	(6.674.231.796)
Trong đó:							
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-	(768.589.876)	(768.589.876)
Phân loại sang chi phí trả trước dài hạn (iii)	-	(5.671.361.255)	-	-	-	(234.280.665)	(5.905.641.920)
Số dư cuối năm	-	12.679.496.345	40.887.073.429	-	1.706.280.517	17.168.479.298	72.441.329.589
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu năm	37.127.969.964	237.714.978.760	153.269.702.677	136.500.000.000	522.706.583	14.714.690.779	579.850.048.763
Số dư cuối năm	51.430.769.964	160.386.013.836	144.051.801.626	136.500.000.000	466.634.899	11.655.965.351	504.491.185.676

(i) Giá trị quyền thuê đất là giá trị hợp đồng thuê đất từ Nhà nước với diện tích 9.125 m² trong thời gian 30 năm (từ năm 1999 đến năm 2029) của Công ty BDS Hải Phòng, một công ty con.

(ii) Giá trị quyền phát triển dự án là quyền thực hiện dự án Khu du lịch Hòn Mật tại Đảo Hòn Mật, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt theo Công văn số 4526/UBND ban hành ngày 27 tháng 8 năm 2010.

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng tài sản cố định vô hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

(iii) Trong năm Tập đoàn đã phân loại lại tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang chi phí trả trước dài hạn theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng tài sản cố định vô hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí cho dự án Vincom Center A – Thành phố Hồ Chí Minh	-	1.680.642.158.293
Chi phí cho dự án Times City (i)	939.734.920.148	1.020.277.035.705
Chi phí cho dự án Royal City (ii)	-	2.217.216.426.501
Chi phí cho dự án Vinhomes Riverside (iii)	403.742.203.923	363.367.725.009
Chi phí cho dự án 56 Nguyễn Chí Thanh (iv)	2.753.337.185.551	-
Chi phí cho dự án Xavinco (v)	441.076.325.736	-
Chi phí cho dự án Vinpearl Quy Nhơn (vi)	342.456.728.761	-
Chi phí cho dự án Tây Hồ View (vii)	117.428.351.772	32.621.812.236
Chi phí cho dự án Làng Vân (viii)	105.544.108.578	-
Chi phí cho dự án Future Property Invest (ix)	84.767.670.050	79.505.700.000
Chi phí cho dự án Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An (x)	72.919.202.464	70.468.057.656
Chi phí cho dự án Hồ Tây	42.348.897.818	43.734.225.818
Chi phí cho dự án Vinpearl Phú Quốc	41.244.521.584	-
Chi phí cho dự án Hòn Mật	27.694.769.417	23.801.868.962
Chi phí cho khu Spa và khu biểu diễn cá heo – Vinpearl Nha Trang	25.410.059.929	44.477.747.017
Chi phí cho dự án Vincom Hải Phòng	16.620.436.143	13.540.127.507
Chi phí cho các hạng mục khác	159.581.542.974	28.102.500.969
TỔNG CỘNG	5.573.906.924.848	5.617.755.385.673

(i) Bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác (ngoại trừ hạng mục căn hộ và một phần hạng mục trung tâm thương mại cho thuê lâu dài đang được trình bày trong Thuyết minh số 9) thuộc dự án Times City. Dự án này có địa chỉ tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và do Công ty Nam Hà Nội làm chủ đầu tư.

(ii) Bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác (ngoại trừ hạng mục căn hộ và một phần hạng mục trung tâm thương mại cho thuê lâu dài đang được trình bày trong Thuyết minh số 9) thuộc dự án Royal City. Dự án này có địa chỉ tại 72A đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và do Công ty Thành phố Hoàng Gia làm chủ đầu tư. Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất việc xây dựng các hạng mục này.

(iii) Bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến hạng mục văn phòng, khu ẩm thực Amazka, bệnh viện và các hạng mục khác (ngoại trừ phí sử dụng đất và chi phí phát triển cơ sở hạ tầng cho hạng mục biệt thự đang được trình bày trong Thuyết minh số 9) thuộc dự án Vinhomes Riverside. Dự án này có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và do Công ty Sài Đồng làm chủ đầu tư.

(iv) Bao gồm giá trị quyền phát triển dự án như được trình bày tại Thuyết minh số 4 và các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án 56 Nguyễn Chí Thanh. Dự án này do Công ty BDS Viettronics làm chủ đầu tư.

(v) Bao gồm giá trị quyền thuê đất như được trình bày tại Thuyết minh số 4 và các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Xavinco. Dự án này do Công ty BBS Xavinco làm chủ đầu tư.

(vi) Bao gồm quyền phát triển dự án như được trình bày tại Thuyết minh số 4 và các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Khu Du lịch Hải Giang có địa chỉ tại Khu quy hoạch Khu Du lịch Hải Giang, thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Dự án này do Công ty Vinpearl Quy Nhơn làm chủ đầu tư.

(vii) Bao gồm các chi phí xây dựng ban đầu cho dự án Tây Hồ View có địa chỉ tại số 58 đường Tây Hồ, phường Quang An, quận Tây Hồ, Hà Nội. Dự án này do Công ty Tây Hồ View làm chủ đầu tư.

(viii) Bao gồm tiền ứng trước cho giải phóng mặt bằng của dự án Khu Du lịch Nghi dường và Giải trí Tổng hợp Làng Vân có địa chỉ tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Dự án này hiện do Công ty Vinpearl làm chủ đầu tư.

(ix) Bao gồm các chi phí xây dựng ban đầu cho dự án Future Property Invest tại đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Dự án này do Công ty FPI làm chủ đầu tư.

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

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng chi phí xây dựng cơ bản dở dang là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

Đối với các chi phí xây dựng cho các hạng mục bất động sản để bán, Tập đoàn hiện đang trình bày tại Thuyết minh số 9.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC THIẾT BỊ	TỔNG CỘNG
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	2.280.628.449.345	4.123.488.024.640	555.553.831.971	6.959.670.305.956
Tăng trong năm	1.381.806.766.334	7.493.953.064.973	1.983.268.089.541	10.859.027.920.848
Trong đó				
- Xây dựng hoàn thành trong năm	1.381.806.766.334	7.493.953.064.973	1.981.276.631.996	10.857.036.463.303
- Tăng khác	-	-	1.991.457.545	1.991.457.545
Giảm trong năm	(1.208.117.260.060)	(2.010.867.897.782)	(451.040.224.379)	(3.670.025.382.221)
Trong đó:				
- Thanh lý, nhượng bán	(1.077.418.708.114)	(1.201.734.361.448)	(83.339.736.616)	(2.362.492.806.178)
- Phân loại sang tài sản cố định	(130.698.551.946)	(803.400.544.204)	(367.700.487.763)	(1.301.799.583.913)
- Giảm khác	-	(5.732.992.130)	-	(5.732.992.130)
Số dư cuối năm	2.454.317.955.619	9.606.573.191.831	2.087.781.697.133	14.148.672.844.583
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	56.898.440.014	133.333.254.018	125.964.499.988	316.196.194.020
Tăng trong năm	36.155.574.860	131.368.051.785	84.549.192.203	252.072.818.848
Trong đó:				
- Khấu hao trong năm	36.155.574.860	131.151.211.598	80.070.013.103	247.376.799.561
- Tăng khác	-	216.840.187	4.479.179.100	4.696.019.287
Phân loại lại	-	-	-	-
Giảm trong năm	(12.477.594.423)	(23.664.889.015)	(12.188.054.475)	(48.330.537.913)
Trong đó:				
- Thanh lý, nhượng bán	(11.950.017.176)	(14.370.715.386)	(6.805.956.243)	(33.126.688.805)
- Phân loại sang tài sản cố định	(527.577.247)	(7.904.574.932)	(5.382.098.232)	(13.814.250.411)
- Giảm khác	-	(1.389.598.697)	-	(1.389.598.697)
Số dư cuối năm	80.576.420.451	241.036.416.788	198.325.637.716	519.938.474.955
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	2.223.730.009.331	3.990.154.770.622	429.589.331.983	6.643.474.111.936
Số dư cuối năm	2.373.741.535.168	9.365.536.775.043	1.889.456.059.417	13.628.734.369.628

Bất động sản đầu tư tăng trong năm chủ yếu bao gồm giá trị của trung tâm thương mại Vincom Mega Royal City thuộc dự án Royal City và giá trị của trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City thuộc dự án Times City bắt đầu được đưa vào khai thác trong năm 2013.

Bất động sản đầu tư giảm trong năm chủ yếu bao gồm giá trị của cầu phần trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh sau khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Tương Lai như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp A & B có địa chỉ tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Bất động sản đầu tư này hiện đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Vincom Retail (xem Thuyết minh số 26.2).
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cầu phần trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư này hiện đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Vincom Retail (xem Thuyết minh số 26.2).
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu văn phòng (ngoại trừ phần diện tích 769.23m² tại khu văn phòng đã ký kết với công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đệ Nhất) của Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi có địa chỉ tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản đầu tư này cùng với toàn bộ nguồn thu, và lợi ích phát sinh từ việc khai thác sử dụng tài sản gắn liền với đất (trừ nguồn thu từ Tiền thuê và phí Dịch vụ theo Hợp đồng thuê dài hạn đối với phần diện tích 769.23m² tại khu văn phòng đã ký kết với công ty TNHH Đầu tư và Phát

triển Đệ Nhất và Hợp đồng thuê dài hạn toàn bộ diện tích còn lại của khu văn phòng tại 72 Lê Thánh Tôn và 47 Lý Tự Trọng, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh sẽ không nằm trong phạm vi tài sản đảm bảo này) đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của khách hàng thuê dài hạn khu văn phòng tại Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi.

- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi có địa chỉ tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản đầu tư này hiện đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu 4.000 tỷ đồng Việt Nam phát hành bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (xem Thuyết minh số 43).
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của Tòa nhà Vincom Center Long Biên tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư này hiện đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Vincom Retail (xem Thuyết minh số 26.2).
- Khu phố mua sắm thuộc Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland tại đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bất động sản đầu tư này hiện đang được cam kết sử dụng làm tài sản đảm bảo cho hai khoản trái phiếu từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.2).
- Giá trị tài sản của khu trường học tại dự án Vinhomes Riverside có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.1.3).
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu trung tâm thương mại cho thuê Vincom Mega Mall Times City thuộc dự án Times City có địa chỉ tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cầu phần trường học, trung tâm thương mại cho thuê Vincom Mega Mall Royal City và diện tích căn hộ cho thuê dài hạn thuộc dự án Royal City có địa chỉ tại Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập theo báo cáo dự thảo như sau:

Bất động sản đầu tư**GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG**

	ĐÔ LA MỸ	TỶ ĐỒNG VIỆT NAM
Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp A và B (khu trung tâm thương mại)	80.600.000	1.693
Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp C (khu trung tâm thương mại)	50.100.000	1.052
Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi (khu văn phòng)	226.900.000	4.766
Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi (trung tâm thương mại)	256.200.000	5.381
Tòa nhà Vincom Center Long Biên	20.100.000	422
Khu trường học thuộc dự án Vinhomes Riverside	12.700.000	267
Khu trường học thuộc dự án Royal City	13.800.000	290
Khu phố mua sắm thuộc Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland	2.500.000	53
Khu Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Royal City	367.900.000	7.728
Khu Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City	228.200.000	4.793
Diện tích căn hộ cho thuê dài hạn thuộc dự án Royal City	-	4.648 (*)

(*) Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư này được ước tính bởi Tập đoàn.

16. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 1.495.120.954.681 đồng Việt Nam (2012: 1.373.802.009.614 đồng Việt Nam). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư cho các dự án bất động sản của Tập đoàn. Chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 16,52%/năm (2012: 17,03%/năm). Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm đầu tư xây dựng của Tập đoàn.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.1	1.829.738.207.290
Đầu tư dài hạn khác	17.2	2.705.645.119.316
Tổng các khoản đầu tư dài hạn	4.535.383.326.606	3.163.564.921.117
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(3.000.000.000)	-
4.532.383.326.606	3.163.564.921.117	

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	CÔNG TY DU LỊCH VIỆT NAM	CÔNG TY BÊ TÔNG NGOẠI THƯƠNG	CÔNG TY THÀNH PHỐ XANH
Ngày 1 tháng 1 năm 2013	50.522.355.121	12.946.571.617	629.779.130.632
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	-	-
Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	656.642.443	(259.466.899)	39.545.238.336
Chuyển nhượng trong năm (xem thuyết minh số 4)	(51.178.997.564)	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2013	-	12.687.104.718	669.324.368.968

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong các công ty liên kết này như sau:

STT	TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ BIỂU QUYẾT (%)	TỶ LỆ LỢI ÍCH (%)
1	Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương ("Công ty Bê tông Ngoại thương")	30,00	30,00
2	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh")	49,00	49,00
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (Công ty BDS Thăng Long")	35,00	35,00
4	Công ty Cổ phần Tâm con sư tử ("Công ty Tâm con Sư tử")	49,00	49,00
5	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	30,00	30,00

104 | BÁO CÁO THÔNG NÉN 2013

	CÔNG TY BDS THĂNG LONG	CÔNG TY TÁM CON SƯ TỬ	CÔNG TY ĐẠI AN	CÔNG TY TÂN LIÊN PHÁT	Đơn vị tính: VNĐ	TỔNG CỘNG
Ngày 1 tháng 1 năm 2013	19.026.733.992	-	900.225.008.808	-	1.612.499.800.170	
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	40.000.000.000	-	1.100.000.000.000	1.140.000.000.000	
Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	788.381.766	(12.088.382.154)	26.057.774.293	-	54.700.187.785	
Chuyển nhượng trong năm (xem thuyết minh số 4)	(51.178.997.564)	-	(926.282.783.101)	-	(977.461.780.665)	
Ngày 31 tháng 12 năm 2013	19.815.115.758	27.911.617.846	-	1.100.000.000.000	1.829.738.207.290	

TRỤ SỞ CHÍNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH
Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	- Sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông
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
191 phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
A2-02C, Lam Thiên Lục Địa 1, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh	- Kinh doanh bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
Số 38/12 Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh	- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ
Công ty Du lịch Việt Nam	-	-	1.458.920	50.522.355.121
Công ty Bê tông Ngoại thương	900.000	12.687.104.718	900.000	12.946.571.617
Công ty Thành phố Xanh	49.000.000	669.324.368.968	49.000.000	629.779.130.632
Công ty BDS Thăng Long	1.750.000	19.815.115.758	1.750.000	19.026.733.992
Công ty Tâm con Sư tử	4.900.000	27.911.617.846	-	-
Công ty Đại An	-	-	60.000.000	900.225.008.808
Công ty Tân Liên Phát	15.000.000	1.100.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	71.550.000	1.829.738.207.290	113.108.920	1.612.499.800.170

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Các khoản cho vay dài hạn		
Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay (Thuyết minh số 36) (i)	240.000.000.000	240.000.000.000
Các khoản cho vay các cá nhân (ii)	904.533.000.000	-
Các khoản cho khách hàng vay (iii)	185.531.367.356	179.789.635.086
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu (Thuyết minh số 6)	(148.531.872.120)	(170.086.023.192)
1.181.532.495.236	249.703.611.894	
Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	1.093.496.443.945	1.093.496.443.945
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Xavinco	-	2.854.938.405
Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics	-	3.016.278.843
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	73.412.301.500	67.044.601.500
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Hà Nội	-	7.693.224.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	56.016.217.443	56.016.217.443
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa	-	44.139.894.009
1.241.324.962.888	1.292.661.598.145	
Đầu tư dài hạn khác		
Hợp tác đầu tư với Công ty Thành phố Xanh (Thuyết minh số 36) (iv)	266.500.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	16.287.661.192	8.699.910.908
282.787.661.192	8.699.910.908	
TỔNG CỘNG	2.705.645.119.316	1.551.065.120.947

Các khoản cho vay dài hạn

- (i) Khoản cho Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel") vay là một khoản hỗ trợ tài chính cho Hanel về việc góp vốn tại Công ty Sài Đồng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có thời hạn 5 năm và có mức lãi suất 14%/năm.
- (ii) Bao gồm các khoản cho các cá nhân vay để mua cổ phần Công ty Thành phố Xanh. Các khoản cho vay này có thời hạn 3 năm tính từ ngày 25 tháng 7 năm 2013 và hưởng lãi suất được xác định dựa trên cơ sở lãi suất huy động vốn trung bình của Công ty và các công ty con. Tài sản đảm bảo của khoản cho vay này là toàn bộ số cổ phần Công ty Thành phố Xanh nhận chuyển nhượng.

(iii) Đây là các khoản cho vay các khách hàng thuê tại các trung tâm thương mại của Tập đoàn. Các khoản cho vay này có kỳ hạn từ 1 đến 4 năm với lãi suất từ 10%/năm đến 25%/năm và được sửa đổi định kỳ dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Các khoản cho vay này được đảm bảo bởi cổ phần được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của các công ty hoặc tài sản của các gian hàng do các công ty này sở hữu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, một phần của các khoản vay này đã được phân loại sang các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

Đầu tư cổ phiếu chưa niêm yết và đầu tư dài hạn khác

Chi tiết các khoản đầu tư của Tập đoàn vào cổ phiếu của các công ty khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

	SỐ CUỐI NĂM			SỐ ĐẦU NĂM		
	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ TRỊ	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ TRỊ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	80.470.000	18,25	1.093.496.443.945	80.470.000	18,25	1.093.496.443.945
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87	12.400.000.000	400.000	3,87	12.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	300.000	10,00	3.000.000.000	300.000	10,00	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Xavinco	-	-	-	285.000	1,00	2.854.938.405
Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics	-	-	-	300.000	1,00	3.016.278.843
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4.410.767	0,16	73.412.301.500	3.610.519	0,15	67.044.601.500
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại Hà Nội	-	-	-	212.520	7,08	7.693.224.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	5.600.000	10,57	56.016.217.443	5.600.000	10,57	56.016.217.443
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	300.000	3,00	3.000.000.000	300.000	3,00	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa	-	-	-	438.900	19,95	44.139.894.009
TỔNG CỘNG	91.480.767	1.241.324.962.888	91.916.939	1.292.661.598.145		

Đầu tư dài hạn khác

(iv) Ngày 27 tháng 5 năm 2013, Tập đoàn ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Thành phố Xanh để cùng hợp tác đầu tư vào Dự án Khu Dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và Long Thành Mỹ, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh và sẽ hưởng phân chia lãi lỗ trên phần lợi nhuận sau thuế của Dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn của từng bên.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí phát hành trái phiếu	611.948.422.558	329.641.230.566
Chi phí thuê đất trả trước	102.527.653.706	104.788.946.910
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	89.515.586.247	256.558.602.291
Chi phí bán hàng liên quan đến cho thuê Trung tâm Thương mại	12.322.441.075	12.003.712.977
Chi phí nhà mẫu	13.390.059.518	24.416.629.260
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	194.811.641.748	322.341.443.796
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	84.308.274.233	50.888.380.900
Phân loại tiền thuê đất trả trước (i)	71.726.331.959	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.921.003.461	4.355.183.373
TỔNG CỘNG	1.195.471.414.505	1.104.994.130.073

(i) Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được ghi nhận là tài sản cố định vô hình và được phân loại sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 13) theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Nam Hà Nội	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty PFV	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Sài Đồng	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Thành Phố Hoàng Gia	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Vincom Center Long Biên	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	2.385.114.095.843	530.495.118.924	1.484.234.497.977	1.262.707.762.179	233.207.819.085	5.895.759.294.008
Tăng trong năm	-	36.946.018.253	-	-	33.000.000.000	69.946.018.253
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.385.114.095.843	567.441.137.177	1.484.234.497.977	1.262.707.762.179	233.207.819.085	5.965.705.312.261
Phân bổ lũy kế:						
Số dư đầu năm	241.320.844.880	78.987.430.288	50.803.845.674	159.747.411.872	41.849.622.329	572.709.155.043
Phân bổ trong năm	238.511.409.584	50.357.546.064	148.423.449.798	126.270.776.218	23.320.781.909	589.083.963.573
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	479.832.254.464	129.344.976.352	199.227.295.472	286.018.188.090	65.170.404.238	1.161.793.118.616
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	2.143.793.250.963	451.507.688.636	1.433.430.652.303	1.102.960.350.307	191.358.196.756	5.323.050.138.965
Số dư cuối năm	1.905.281.841.379	438.096.160.825	1.285.007.202.505	976.689.574.089	168.037.414.847	30.800.000.000

20. VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	2.250.000.000.000	2.500.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	369.483.285.606	501.258.979.981
Vay chuyển đổi ngắn hạn (i)	368.987.500.000	-
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	19.066.150.036
Vay ngắn hạn khách hàng	-	13.833.884.896
Vay ngắn hạn khác	35.000.000.000	32.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.023.470.785.606	3.066.159.014.913
Trong đó:		
Vay ngắn hạn	3.023.470.785.606	3.066.159.014.913
Vay từ các bên có liên quan	-	-

(i) Trong năm, Tập đoàn đã nhận các khoản vay chuyển đổi từ Credit Suisse và Warburg Pincus với số tiền tương ứng là 4.375.000 đô la Mỹ và 13.125.000 đô la Mỹ. Các khoản vay chuyển đổi này có thời hạn 12 tháng, chịu lãi suất 8,75%/năm, có tài sản đảm bảo như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và có thể được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ sang cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail sau 3 tháng bắt đầu kể từ thời điểm sớm hơn giữa (i) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty Vincom Retail cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (ii) ngày 31 tháng 3 năm 2014. Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để gia hạn khoản vay này đến ngày 11 tháng 1 năm 2019.

(ii) Bao gồm các khoản vay ngắn hạn không được bảo đảm từ một cá nhân mua biệt thự tại dự án khu biệt thự Phú Quý với số tiền là 32.000.000.000 VNĐ (lãi suất 2%/năm) và từ một cá nhân khác với số tiền là 3.000.000.000 VNĐ (lãi suất 12%/năm).

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<i>Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và hợp đồng hợp tác đầu tư tại các dự án</i>		
Dự án Royal City	6.075.533.368.900	7.450.835.314.542
Dự án Times City	1.484.718.351.540	5.585.065.332.425
Dự án Vinhomes Riverside	4.125.999.419.306	4.651.288.313.984
Dự án Vinpearl Luxury Đà Nẵng	-	916.100.000
	11.686.251.139.746	17.688.105.060.951
<i>Thanh toán theo các hợp đồng khác</i>		
Tạm ứng từ khách mua căn hộ tái định cư (i)	27.902.954.317	25.674.825.919
Tạm ứng từ hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn (ii)	4.293.845.278.053	-
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	125.847.866.400	80.416.433.983
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh	15.286.940.003	6.077.752.513
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ giáo dục và hoạt động khác	910.244.215	-
	4.463.793.282.988	112.169.012.415
TỔNG CỘNG	16.150.044.422.734	17.800.274.073.366
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	16.125.987.481.196	17.765.979.061.653
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 36)	24.056.941.538	34.295.011.713

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng từ các khách hàng mua căn hộ trước đây được Tập đoàn mua để bán tại thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Đây là khoản tạm ứng từ Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn ("Hợp đồng thuê") giữa Công ty Hoàng Gia ("Bên cho thuê") và Công ty Đại An ("Bên thuê") ký ngày 1 tháng 8 năm 2013 với thời hạn 50 năm kể từ ngày ký Hợp đồng thuê. Trong trường hợp tìm được khách hàng có nhu cầu mua một/một số hoặc tất cả căn hộ ("Khách mua"), các bên tiến hành sửa đổi (trường hợp Khách mua một/một số căn hộ) hoặc chấm dứt Hợp đồng thuê (trường hợp Khách mua mua toàn bộ các căn hộ) để chấm dứt việc cho thuê đối với một/một số hoặc toàn bộ các căn hộ đó (tùy trường hợp) để chuyển sang hình thức hợp đồng mua bán ký kết giữa Bên cho thuê và Bên thuê ("Hợp đồng mua bán căn hộ"). Bên thuê sau đó sẽ thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho khách mua.

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 35.1)	896.557.840.180	250.047.955.686
Thuế giá trị gia tăng	162.109.926.290	49.125.554.521
Thuế thu nhập cá nhân	9.760.917.781	6.468.467.080
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.036.404.229.407	-
Thuế và các khoản phải nộp khác	2.932.117.437	851.796.608
TỔNG CỘNG	2.107.765.031.095	306.493.773.895

23. CHI PHÍ PHẢI TRÀ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí lãi vay trích trước	1.267.702.309.535	856.659.033.476
Chi phí xây dựng trích trước	864.555.492.034	766.430.547.605
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	869.496.711.976	18.275.598.362
Dự phòng trợ cấp thôi việc làm	9.675.868.647	9.029.609.383
Các khoản chi phí phải trả khác	80.509.909.570	44.951.393.250
TỔNG CỘNG	3.091.940.291.762	1.695.346.182.076

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRÀ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền ứng vốn từ khách hàng (i)	88.740.877.355	238.094.531.301
Dự án Royal City	-	524.468.021.149
Dự án Times City	88.740.877.355	762.562.552.450
<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>		
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	300.336.578.824	41.958.145.848
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	76.495.457.781	83.510.011.107
Phải trả cho hoạt động đầu tư (ii)	92.592.000.000	68.279.000.000
Các khoản thu hộ phải trả (iii)	197.481.558.063	-
Cổ tức phải trả cho cổ đông	21.328.124.997	211.111.736
Bảo hiểm xã hội phải nộp	5.542.117.918	4.480.135.215
Phải trả khách hủy hợp đồng mua căn hộ	6.729.628.926	31.084.070.429
Quỹ bảo trì (iv)	299.276.623.131	-
Phải trả khác	13.276.392.642	48.744.955.894
	1.013.058.482.282	278.267.430.229

TỔNG CỘNG

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trong đó:		
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.085.453.547.978	1.034.756.918.182
Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	16.345.811.659	6.073.064.497

- (i) Bao gồm các khoản nhận được theo các hợp đồng vay vốn từ khách hàng cho các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Bao gồm các khoản đặt cọc của bên thứ ba để mua lại các khoản đầu tư của Tập đoàn.
- (iii) Đây là khoản thu hộ từ các khách hàng thuê tại Vincom Center Đồng Khởi phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Đây là khoản phí quản lý và bảo trì căn hộ giữ hộ của khách hàng mua căn hộ tại dự án Royal City, Times City, Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C và Vincom Center Đồng Khởi.

25. PHẢI TRÀ DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Doanh thu nhận trước	1.087.903.139.336	92.692.408.566
Trong đó: Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	<u>(199.510.518.218)</u>	<u>(41.958.145.848)</u>
	888.392.621.118	50.734.262.718
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	439.063.497.839	474.093.543.654
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	<u>(76.495.457.781)</u>	<u>(83.510.011.107)</u>
	362.568.040.058	390.583.532.547
Thanh toán theo hợp đồng thuê văn phòng Vincom Center Đồng Khởi (i)	4.872.741.323.233	-
Trong đó: doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	<u>(100.826.060.606)</u>	<u>-</u>
Phải trả dài hạn khác	976.054.358	439.489.153
TỔNG CỘNG	6.023.851.978.161	441.757.284.418

Trong đó:

Các khoản phải trả dài hạn khác	6.020.428.093.634	441.757.284.418
Các khoản phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	3.423.884.527	-

- (i) Bao gồm doanh thu ghi nhận trước và người mua trả tiền trước với số tiền tương ứng là 260 tỷ đồng Việt Nam và 4.612 tỷ đồng Việt Nam theo Hợp đồng thuê văn phòng Vincom Center Đồng Khởi giữa Công ty Thời Đại và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 5 tháng 7 năm 2013 với thời hạn thuê tính từ Ngày bắt đầu (là ngày các bên hoàn thành các điều kiện tiên quyết được quy định trong hợp đồng) đến ngày 20 tháng 2 năm 2058.

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ		
	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay dài hạn	26.1	5.847.125.072.771	4.522.506.644.958
Trái phiếu doanh nghiệp	26.2	<u>18.513.039.421.637</u>	<u>14.240.000.000.000</u>
		24.360.164.494.408	18.762.506.644.958

26.1 Vay dài hạn

	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	Đơn vị tính: VNĐ
Bên cho vay				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
- Chi nhánh Quang Trung	26.1.1	736.819.018.594	841.023.773.243	
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		<u>(147.363.803.719)</u>	<u>(104.204.754.649)</u>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
- Chi nhánh Khánh Hòa	26.1.2	271.050.790.168	344.191.988.595	
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		<u>(83.328.126.005)</u>	<u>(73.577.912.000)</u>	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	26.1.3	1.095.000.000.000	2.700.000.000.000	
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả			<u>(133.333.333.333)</u>	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	26.1.4	423.863.549.615	613.749.863.101	
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		<u>(138.791.355.882)</u>	<u>(190.142.979.999)</u>	
VIAC No. 1 Limited	26.1.5	527.125.000.000	524.800.000.000	
Vay hợp vốn quốc tế	26.1.6	<u>3.162.750.000.000</u>	<u>5.847.125.072.771</u>	<u>4.522.506.644.958</u>
Trong đó:				
Vay dài hạn			6.216.608.358.377	5.023.765.624.939
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)			<u>(369.483.285.606)</u>	<u>(501.258.979.981)</u>

26.1.1 Vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung như sau:

HỢP ĐỒNG SỐ	NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013 (VNĐ)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/NĂM)
01/2012/2390074/HĐTD	736.819.018.594	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 4,5%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	<u>(147.363.803.719)</u>		
TỔNG CỘNG	589.455.214.875		

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này là quyền sử dụng đất, công trình trên đất, bất động sản, trang thiết bị y tế của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

26.1.2 Vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa như sau:

HỢP ĐỒNG SỐ	NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013		KỲ HẠN	LÃI SUẤT
	USD	VNĐ		
(i) 01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	732.117	15.436.692.005	Ngày 17 tháng 10 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3,5%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	<u>(732.117)</u>	<u>(15.436.692.005)</u>		
(ii) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	699.731	14.753.818.436	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3,5%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	<u>(200.400)</u>	<u>(4.225.434.000)</u>		
(iii) 04/2007/HĐTD ngày 07 tháng 8 năm 2007	-	54.426.428.261	Ngày 15 tháng 8 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4,5%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	<u>(10.500.000.000)</u>	<u>(10.500.000.000)</u>		
(iv) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	-	186.433.851.466	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4,5%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	<u>(53.166.000.000)</u>	<u>(53.166.000.000)</u>		
TỔNG CỘNG	187.722.664.163			

Trong đó:

Vay dài hạn	271.050.790.168
Vay dài hạn đến hạn trả	<u>(83.328.126.005)</u>

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay này bao gồm:

- Hợp đồng thế chấp chứng khoán để bảo lãnh số 01/2013/HĐCC ngày 11 tháng 6 năm 2013 với số lượng cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một cổ đông lớn của Công ty được thế chấp là 10.599.138 cổ phiếu;
- Hợp đồng thế chấp chứng khoán để bảo lãnh số 02/2013/HĐCC ngày 11 tháng 6 năm 2013 với số lượng cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một cổ đông lớn của Công ty được thế chấp là 5.400.862 cổ phiếu.

26.1.3 Vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam như sau:

HỢP ĐỒNG SỐ	NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013 (VNĐ)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/NĂM)
01/2011/HĐTD-Saidong	1.095.000.000.000	10 tháng 11 năm 2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	-	-	
	1.095.000.000.000		

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng số 01/2011/HĐTD-Saidong bao gồm:

- Toàn bộ công trình thuộc dự án Vinhomes Riverside do Công ty Sài Đồng, công ty con làm chủ đầu tư, bao gồm cả các công trình nâng cấp và các bất động sản khác được xây dựng trong hiện tại và tương lai, ngoại trừ khu biệt thự và không bao gồm khu E3, E6, G1, G2, một phần khu G3 và không bao gồm Vincom Center Long Biên;
- Tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vinhomes Riverside sở hữu bởi một Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty;
- Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 hecta đất thuộc dự án Vinhomes Riverside (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) nhưng không bao gồm khu E3, E6, G1, G2 và một phần khu G3. Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí của dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;
- Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến dự án Vinhomes Riverside thời điểm hiện tại và tương lai;
- 13.515.000 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một công ty con (Thuyết minh số 27.4);
- Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại địa chỉ số 7 Trần Phú, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA171887 của Công ty Cổ phần Hòn Mật; và
- Quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty Sài Đồng và một số chủ đầu tư thứ cấp.

26.1.4 Vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam như sau:

HỢP ĐỒNG SỐ	NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013	KỲ HẠN TRÀ GỐC VÀ LÃI	LÃI SUẤT VNĐ
(i) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	-	Ngày 17 tháng 9 năm 2014 Lãi suất tiết kiệm 12 tháng năm 2014 của Vietcombank + 3,8%	99.456.428.259 (99.456.428.259)
(ii) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	-	Ngày 23 tháng 5 năm 2021 Lãi suất tiết kiệm 12 tháng năm 2021 của Vietcombank + 4,0%	302.507.336.899 (30.000.000.000)
(iii) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	377.938 (377.938)	Ngày 17 tháng 9 năm 2014 Lãi suất tiết kiệm 12 tháng năm 2014 của Vietcombank + 3,0%	7.965.052.623 (7.965.052.623)
(iv) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	661.197 (65.000)	Ngày 23 tháng 5 năm 2021 Lãi suất tiết kiệm 12 tháng năm 2021 của Vietcombank + 3,2%	13.934.731.834 (1.369.875.000)
TỔNG CỘNG			285.072.193.733
Trong đó:			
Vay dài hạn			423.863.549.615
Vay dài hạn đến hạn trả			(138.791.355.882)

Tài sản thế chấp cho các khoản vay nêu trên là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của toàn bộ dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury của Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng.

26.1.5 Khoản vay chuyển đổi với VIAC No. 1 Company Limited ("VIAC No. 1")

Đây là một khoản vay chuyển đổi có giá trị 25 triệu đô la Mỹ, thời hạn 4 năm, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và lãi suất là 6%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng 7.627.410 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được sở hữu bởi một công ty cùng chủ sở hữu với Công ty và 9.159.758 cổ phiếu quỹ của Công ty (Thuyết minh số 27.4).

Vào ngày 6 tháng 3 năm 2014, các bên đã ký thỏa thuận về việc tất toán trước hạn khoản vay này trước ngày 18 tháng 3 năm 2014.

26.1.6 Khoản vay hợp vốn quốc tế

Vào tháng 10 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc ký kết hợp đồng vay hợp vốn quốc tế với số tiền là 150 triệu đô la Mỹ, có mức lãi suất LIBOR + 5,5%/năm và lãi vay được thanh toán ba tháng một lần kể từ ngày giải ngân. Việc thanh toán gốc của khoản vay hợp vốn quốc tế này sẽ được chia thành 7 đợt, bắt đầu từ tháng thứ 18 cho đến tháng thứ 36 kể từ ngày giải ngân khoản vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay hợp vốn quốc tế này là cổ phiếu của Công ty Vincom Retail, công ty con, đang được nắm giữ bởi Công ty và một số công ty con. Số lượng cổ phiếu đảm bảo có thể được điều chỉnh căn cứ vào số dư gốc của khoản vay. Ngoài ra, 16.763.063 cổ phiếu quỹ nắm giữ bởi Công ty Xavinco cũng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay này (Thuyết minh số 27.4).

26.2 Trái phiếu dài hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trái phiếu trong nước phát hành	10.300.000.000.000	10.500.000.000.000
Trong đó: vay dài hạn trả	(2.250.000.000.000)	(2.500.000.000.000)
Trái phiếu quốc tế	4.179.709.421.637	-
Trong đó: vay dài hạn trả	-	-
Trái phiếu chuyển đổi quốc tế	6.283.330.000.000	6.240.000.000.000
	18.513.039.421.637	14.240.000.000.000

Trái phiếu trong nước phát hành

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 12 tháng 10 năm 2009 bao gồm 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm. Lãi trái phiếu được trả định kỳ 6 tháng một lần vào ngày 12 tháng 4 và 12 tháng 10 hàng năm. Lãi suất của các trái phiếu được xác định bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất cho giai đoạn từ 1 tháng 1 năm 2013 đến 31 tháng 12 năm 2013 là từ 11,5% đến 15,5%/năm. Tài sản đảm bảo của 1.000 trái phiếu này bao gồm công trình xây dựng trên đất của dự án Royal City gồm 491 căn hộ và các quyền tài sản phát sinh từ các căn hộ này. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20).
- Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 21 tháng 6 năm 2012 bao gồm 2.000 trái phiếu, trả gốc 3 tháng một lần tính từ ngày 21 tháng 9 năm 2014, với lãi suất thả nổi, bằng tổng của chi phí vốn thực tế Techcombank huy động (+) chi phí dự trữ bắt buộc (+) biên độ cố định. Theo đó, biên độ cố định áp dụng cho năm đầu tiên và năm thứ hai là 0%/năm và áp dụng cho năm thứ ba là 8%/năm. Vào ngày đáo hạn, Công ty phải thanh toán một khoản bằng 26,65% mệnh giá gốc mỗi trái phiếu. Lãi suất thực cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là từ 16,59%/năm đến 19,77%/năm. Loại trái phiếu này và loại trái phiếu thứ ba được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Công viên vui chơi giải trí tại đảo Hòn Tre, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Công ty Vinpearl. Một phần khoản trái phiếu này với giá trị là 1.000 tỷ đồng Việt Nam đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20).
- Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 16 tháng 7 năm 2012 bao gồm 1.000 trái phiếu, kỳ hạn trả gốc 3 tháng một lần bắt đầu từ ngày 16 tháng 10 năm 2014 với lãi suất thả nổi, bằng tổng của chi phí vốn thực tế Techcombank huy động (+) chi phí dự trữ bắt buộc (+) biên độ cố định. Theo đó, biên độ cố định áp dụng cho năm đầu tiên và năm thứ hai là 0%/năm và áp dụng cho năm thứ ba là 8%/năm. Vào ngày đáo hạn, Công ty phải thanh toán một khoản bằng 26,67% mệnh giá gốc mỗi trái phiếu. Lãi suất thực cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là từ 16,97%/năm đến 19,47%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng: (i) Khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang; (ii) quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hai mươi sáu (26) căn biệt thự tại dự án Vinpearl Hội An tại phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam và quyền sở hữu tài sản trên đất hình thành trong tương lai là khách sạn thuộc dự án này; (iii) lô đất số KT-A1 và KT-A2 tại khu du lịch và sinh thái An Viên, phường Vĩnh Nguyên - Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa; (iv) quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Công viên vui chơi giải trí tại đảo Hòn Tre, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của công ty Vinpearl như trong phần thuyết minh về tài sản đảm bảo của loại trái phiếu thứ hai. Một phần khoản trái phiếu này với giá trị là 250 tỷ đồng Việt nam đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20);

► Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 2.000 trái phiếu (trong đó có 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả lãi sau cao nhất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6% một năm. Lãi suất áp dụng trong năm 2013 là từ 13%/năm đến 18%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản và các quyền tài sản của toàn bộ 633 căn hộ tại Dự án Times City có diện tích là 59.530,94 m² và diện tích căn hộ xây dựng dở dang của 5 tòa (T8,T9,T11,T12,T15) có diện tích là 238.288 m².

► Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VNĐ bao gồm 2.000 trái phiếu phát hành vào ngày 2 tháng 4 năm 2013 (trong đó có 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 3 năm và 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân VNĐ trả sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Phát triển Nông nghiệp và Nông thôn Việt Nam (+) 5,5%. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên bằng 15,5%/năm. Lãi suất áp dụng trong năm 2013 là 13,38%/năm đến 15,5%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng: (i) tài sản gắn liền với đất khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City, bao gồm cả khu tầng hầm; (ii) tài khoản doanh thu Vincom Mega Mall Royal City và (iii) toàn bộ nguồn thu và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và sử dụng tài sản gắn liền với đất.

► Loại trái phiếu thứ sáu có giá trị ghi sổ là 2.300 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 23.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 27 tháng 9 năm 2013 và có kỳ hạn 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 13%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam được niêm yết tại sở giao dịch/chỉ nhánh của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Chi nhánh Sở giao dịch 1), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Chi nhánh Hà Nội) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch) vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 5%/năm. Trái phiếu doanh nghiệp này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Trung tâm thương mại Vincom Bà Triệu – Tòa tháp A & B, Trung tâm thương mại Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C và Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên.

Trái phiếu quốc tế

► Trái phiếu quốc tế có giá trị theo mệnh giá là 200 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 11 năm 2013, với thời hạn 4,5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 11,625%/năm được thanh toán hai lần một năm.

Trái phiếu chuyển đổi quốc tế

► Trái phiếu chuyển đổi có giá trị là 300 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 4 và tháng 7 năm 2012, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 5%/năm được thanh toán hai lần một năm. Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi này, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh vào ngày 3 tháng 10 hàng năm, bắt đầu từ ngày 3 tháng 10 năm 2012 cho tới ngày 3 tháng 10 năm 2016

► Trong năm 2013, các trái chủ đã chuyển đổi 2.000.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 696.664 cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi 60.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu. Số dư trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 298 triệu đô la Mỹ.

Tập đoàn phát hành các trái phiếu này nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn lưu động cũng như nhu cầu vốn đầu tư các dự án phát triển bất động sản và các dự án khác.

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VỐN CỔ PHẦN ĐÃ GÓP	THĂNG DƯ VỐN	CỔ PHIẾU QUÝ	QUỸ KHÁC TỪ VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	TỔNG CỘNG
Năm trước						
Số dư đầu năm	3.911.498.930.000	2.395.153.738.480	(720.199.415.988)	7.845.114.930	906.939.533.153	6.501.237.900.575
- Tăng trong năm	1.582.334.120.000	13.920.924.598.183	-	-	-	15.503.258.718.183
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.571.311.686.488	1.571.311.686.488
- Tăng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	1.510.787.500.000	-	-	(1.510.787.500.000)	-	-
- Tăng cổ phiếu quý do hợp nhất kinh doanh	-	-	(1.712.520.574.501)	-	-	(1.712.520.574.501)
- Giảm từ hợp nhất kinh doanh	-	(12.524.194.495.619)	-	-	-	(12.524.194.495.619)
- Tái phát hành cổ phiếu quý	-	182.402.693.580	1.035.073.260.000	-	-	1.217.475.953.580
- Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Số dư cuối năm	7.004.620.550.000	3.974.286.534.624	(1.397.646.730.489)	12.845.114.930	962.463.719.641	10.556.569.188.706
Năm nay						
Số dư đầu năm	7.004.620.550.000	3.974.286.534.624	(1.397.646.730.489)	12.845.114.930	962.463.719.641	10.556.569.188.706
- Tăng trong năm (i)	2.276.481.600.000	(2.276.481.600.000)	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	6.779.512.147.953	6.779.512.147.953
- Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Tăng từ chuyển đổi trái phiếu (ii)	6.966.640.000	34.833.360.000	-	-	-	41.800.000.000
- Phát hành cổ phiếu để sáp nhập với công ty con	7.968.000.000	49.003.200.000	-	-	-	56.971.200.000
- Mua cổ phiếu quý	-	-	(2.953.978.284.083)	-	-	(2.953.978.284.083)
- Mua công ty con	-	-	-	-	(9.037.054.312)	(9.037.054.312)
Số dư cuối năm	9.296.036.790.000	1.781.641.494.624	(4.351.625.014.572)	17.845.114.930	7.727.938.813.282	14.471.837.198.264

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông vào ngày 3 tháng 1 năm 2013, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu là 1.000:325 với tổng số vốn điều lệ tăng thêm là 2.276.481.600.000 đồng Việt Nam. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 227.648.160 cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 2.276.481.600.000 đồng Việt Nam (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

(ii) Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số 26.2, trong năm nay, các trái chủ đã chuyển đổi 2.000.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 696.664 cổ phiếu phổ thông của Công ty (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu). Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm 6.966.640.000 đồng Việt Nam (tương đương với 696.664 cổ phiếu phổ thông với tại mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 34.833.360.000 đồng Việt Nam.

27.2 Quỹ dự phòng tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Quỹ dự phòng tài chính	17.845.114.930	12.845.114.930
TỔNG CỘNG	17.845.114.930	12.845.114.930

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	929.603.679	700.462.055
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	929.603.679	700.462.055
Cổ phiếu phổ thông	929.603.679	700.462.055
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	836.888.541	656.684.696
Cổ phiếu phổ thông	836.888.541	656.684.696
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

27.4 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con và công ty liên kết nắm như sau:

- ▶ Công ty nắm 35.398.111 cổ phiếu, trong đó 9.159.758 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay chuyển đổi của Công ty Nam Hà Nội, công ty con (Thuyết minh số 26.1.5).
- ▶ Công ty Hoàng Gia, công ty con, nắm 23.756.278 cổ phiếu, trong đó 13.515.000 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam của Công ty Sài Đồng, công ty con (Thuyết minh số 26.1.3); 782.545 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ phải trả của Công ty Tám con Sư Tử, công ty liên kết; 8.612.500 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản phải trả nhà cung cấp phát sinh từ điều khoản Công ty Hoàng Gia mua hàng trả chậm; và 845.350 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ khác của Công ty Hoàng Gia;
- ▶ Công ty Vinpearl Hội An, công ty con, nắm 7.292.880 cổ phiếu; và
- ▶ Công ty BDS Xavinco, công ty con, nắm 26.267.869 cổ phiếu, trong đó 16.763.063 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay hợp vốn quốc tế của Công ty (Thuyết minh số 26.1.6).

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số dư đầu năm	317.062.071.475	1.750.939.083.964
Góp vốn từ cổ đông thiểu số (i)	3.256.960.309.647	282.413.000.000
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh từ việc Tập đoàn mua cổ phần trong công ty con	559.429.843.522	-
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do rút vốn	(1.800.000.000)	-
Phần chia cho cổ đông thiểu số do tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con	-	27.314.751.199
Lợi nhuận sau khi hợp nhất	369.775.972.604	275.356.238.037
Giá phí mua thêm cổ phần trong công ty con được chia cho cổ đông thiểu số	(17.958.042.408)	(1.233.076.845.000)
Thay đổi lợi ích của cổ đông thiểu số do Tập đoàn mua thêm cổ phần trong công ty con hiện hữu	(8.503.623.485)	(5.741.446.689)
Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số	(310.235.706.583)	(9.843.750.000)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số trong Công ty PFV do sáp nhập với Tập đoàn Vingroup	(20.025.181.748)	-
Tăng lợi ích của cổ đông thiểu số do hình thành thêm các công ty con khi sáp nhập với Công ty Cổ phần Vinpearl	-	311.872.256.669
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do chuyển nhượng công ty con	-	(261.057.839.578)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số trong Công ty Thành phố Hoàng Gia do sáp nhập với Công ty Vinpearl	-	(821.113.377.127)
Số dư cuối năm	4.144.705.643.024	317.062.071.475

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng doanh thu	18.379.268.633.216	7.908.016.426.443
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	14.657.846.833.066	5.335.595.152.814
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.798.711.062.674	1.225.842.939.796
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	1.600.165.486.836	1.179.071.603.163
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	286.917.398.734	147.590.588.627
Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ	1.676.808.280	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.837.671.011	-
Doanh thu các dịch vụ khác	30.113.372.615	19.916.142.043
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.629.787.510)	(3.543.577.371)
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm trừ doanh thu	(1.629.787.510)	(3.543.577.371)
Doanh thu thuần	18.377.638.845.706	7.904.472.849.072
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	14.657.846.833.066	5.333.744.304.037
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.798.711.062.674	1.225.842.939.796
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	1.598.573.038.093	1.178.085.197.874
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	286.917.398.734	147.590.588.627
Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ	1.639.469.513	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục	3.837.671.011	-
Doanh thu các dịch vụ khác	30.113.372.615	19.209.818.738

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong năm chủ yếu phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với hạ tầng kỹ thuật của hạng mục biệt thự của Dự án khu đô thị Vinhomes Riverside cho các nhà đầu tư thứ cấp và từ việc bàn giao các căn hộ thuộc dự án Times City và Royal City.

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi và cho vay	752.642.642.323	745.763.326.130	
Hoàn nhập dự phòng giảm giá trị đầu tư	3.589.920.000	-	
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.027.295.446	7.846.617.450	
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	618.980.867	7.625.936.890	
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	3.831.666.761	8.053.430.022	
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần (i)	5.671.793.229.484	393.757.169.880	
Thu nhập tài chính khác	<u>1.545.020.340</u>	<u>15.221.282.670</u>	
TỔNG CỘNG	<u>6.436.048.755.221</u>	<u>1.178.267.763.042</u>	

(i) Bao gồm trong thu nhập từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư là khoản lãi 5.639 tỷ đồng Việt Nam từ việc chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Tương Lai cho một đối tác doanh nghiệp bên ngoài (Thuyết minh số 4.2).

29.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VNĐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.798.711.062.674	1.225.842.939.796	
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	697.314.853.019	377.487.862.154	
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm	-	25.587.954.679	
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	<u>257.618.620.910</u>	<u>-</u>	

30. PHẦN LÃI TỪ CÔNG TY LIÊN KẾT

	Đơn vị tính: VNĐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Công ty Bê tông Ngoại thương	(259.466.899)	1.225.094.936	
Công ty Tâm con Sư tử	(12.088.382.154)	-	
Công ty Thành phố Xanh	39.545.238.336	3.561.775.667	
Công ty Du lịch Việt Nam	656.642.443	7.801.171.744	
Công ty Cổ phần Viettronics Đống Đa	-	3.860.505.002	
Công ty Đại An	26.057.774.293	225.008.808	
Công ty BDS Thăng Long	<u>788.381.766</u>	<u>768.922.365</u>	
TỔNG CỘNG	<u>54.700.187.785</u>	<u>17.442.478.522</u>	

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VNĐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	9.399.121.627.814	2.655.659.984.550	
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	697.314.853.019	403.075.816.833	
Giá vốn dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	870.311.335.455	776.179.243.384	
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	346.922.315.219	240.445.639.826	
Giá vốn cung cấp dịch vụ bán lẻ	1.123.130.720	-	
Giá vốn từ việc cung cấp dịch vụ giáo dục	2.607.100.540	-	
Giá vốn khác	<u>29.583.765.540</u>	<u>16.695.489.741</u>	
TỔNG CỘNG	<u>11.346.984.128.307</u>	<u>4.092.056.174.334</u>	

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay	1.459.922.785.660	1.097.254.164.113	
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	93.428.725.363	4.083.014.307	
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.893.469.274	3.675.140.426	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	39.003.948.221	478.656.000	
Chi phí phát hành trái phiếu và các khoản vay phân bổ trong năm	248.875.921.649	108.685.358.117	
Lỗ từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	34.308.006.726	-	
Chi phí tài chính khác	<u>58.194.475.668</u>	<u>27.309.367.435</u>	
TỔNG CỘNG	<u>1.943.627.332.561</u>	<u>1.241.485.700.398</u>	

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập khác			
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	135.646.492.056	114.330.587.641	
Thu nhập từ phạt hợp đồng	23.607.815.985	3.503.880.942	
Thu nhập khác	28.594.339.183	25.043.645.204	
Chi phí khác			
Chi phí thanh lý tài sản cố định	<u>56.842.117.086</u>	<u>40.209.407.607</u>	
Chí phí phạt vi phạm hợp đồng và phạt khác	26.621.331.041	1.587.957.883	
Chi phí khác	27.345.113.358	35.699.574.007	
Lợi nhuận khác			
Lợi nhuận khác	<u>78.804.374.970</u>	<u>74.121.180.034</u>	

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí nguyên vật liệu	271.936.593.267	164.488.755.702
Chi phí phát triển bất động sản để bán	10.456.897.194.237	11.141.785.304.010
Chi phí nhân công	923.072.762.364	645.802.427.791
Chi phí khấu hao	1.197.531.118.187	923.449.556.524
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.059.335.337.045	368.824.010.512
Chi phí khác (bao gồm chi phí tài chính)	2.426.978.775.627	1.773.199.056.989
TỔNG CỘNG	16.335.751.780.727	15.017.549.111.528

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn là 25% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl đang đầu tư các dự án tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Các dự án này đã được UBND tỉnh cấp các Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư và Giấy chứng nhận đầu tư. Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 2498/UB do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp, Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế và được miễn thuế TNDN 3 năm kể từ năm có thu nhập chịu thuế và được giảm 50% trong 7 năm tiếp theo đối với các hoạt động đăng ký trong giấy phép đầu tư. Tuy nhiên, các dự án này thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định tại Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ hướng dẫn thuế TNDN. Căn cứ Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế TNDN, Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl được chuyển sang hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định tại Thông tư 130/2008/TT-BTC với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu, được miễn thuế thu nhập trong vòng 4 năm kể từ năm đầu tiên công ty có lợi nhuận chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo đối với lợi nhuận chịu thuế từ các dự án đầu tư tại đảo Hòn Tre. Năm đầu tiên Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl có doanh thu là năm 2004 và năm đầu tiên công ty này có lợi nhuận chịu thuế là năm 2006, do đó thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 5%.

Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty này trong 3 năm tiếp theo đối với lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh phù hợp với Giấy Chứng nhận Đầu tư. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với thuế suất bằng 15% lợi nhuận thu được trong vòng 12 năm kể từ bắt đầu hoạt động và 25% lợi nhuận thu được cho các năm sau đó. Mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 15%.

Chi nhánh Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, công ty con, được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo Công văn số 29674/CT-HTr ngày 24 tháng 11 năm 2011 của Tổng Cục thuế với thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động.

Công ty TNHH một thành viên Vinschool được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và được giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong 5 năm tiếp theo đối với lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh phù hợp với Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 10% cho các năm sau đó.

Một số công ty trong Tập đoàn có doanh thu trong năm 2013 không quá 20 tỷ đồng đang được áp dụng thuế suất thuế TNDN 20% kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2013 theo quy định tại Thông tư 141/2013/TT-BTC ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số 92/2013/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

35.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.594.314.637.696	837.643.806.109
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	3.556.923.176
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(3.516.776.375)	(32.805.527.847)
TỔNG CỘNG	2.590.797.861.321	808.395.201.438

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Bảng đối chiếu lợi nhuận kế toán của Tập đoàn với lợi nhuận chịu thuế được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần trước thuế	9.740.085.981.878	2.655.063.125.963
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)		
Chi phí từ thiện	41.553.544.826	19.836.073.500
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	7.450.232.144	24.884.519.661
Chênh lệch (lãi)/lỗ từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng	(40.067.546.158)	(225.816.388.077)
Phân bổ lợi thế thương mại	589.083.963.573	426.042.633.583
Phân bổ quyền thuê đất	9.217.901.051	9.217.901.051
Thu nhập từ cổ tức	(3.831.666.761)	(28.335.443.080)
Phần lãi trong công ty liên kết	(54.700.187.785)	(17.442.478.522)
Thu nhập từ tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con	-	246.307.875.000
Chênh lệch do đánh giá lại quyền sử dụng đất cho các biệt thự đã bán tại Vinpearl Đà Nẵng	5.256.244.987	78.843.674.810
Chi phí hỗ trợ cho đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần công ty Xavinco	61.610.000.000	-
Điều chỉnh tiền phạt hành chính năm trước	(94.335.212.640)	94.335.212.640
Chi phí tạm thời không được khấu trừ liên quan đến bất động sản chuyển nhượng	68.790.979.201	37.380.231.946
Lỗ cung cấp dịch vụ chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất	(65.040.362.979)	-
Các khoản khác	(54.067.002.087)	57.693.910.052
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	10.211.006.869.250	3.378.010.848.527
Lỗ của các công ty con	201.237.243.607	4.497.562.705
Lỗ năm trước chuyển sang	(5.684.854.451)	(5.174.149.291)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm này	10.406.559.258.406	3.377.334.261.941
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế suất 25% (hoạt động kinh doanh thông thường và khác)	5.773.748.384.522	820.106.328.242
Thu nhập chịu thuế suất 25% (hoạt động chuyển nhượng bất động sản)	4.523.852.465.503	2.757.874.931.664
Thu nhập chịu thuế suất 20% (*)	22.951.582.336	-
Thu nhập chịu thuế suất 5% (hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn của Công ty TNHH MTV Vinpearl)	306.482.174.460	94.509.197.656
Lỗ không được bù trừ vào thu nhập tính thuế	(220.475.348.415)	(295.156.195.621)
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	2.594.314.637.696	903.946.234.742
Điều chỉnh ưu đãi thuế TNDN	-	(4.725.459.883)
Điều chỉnh từ tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con được hạch toán giảm thiểu dư vốn cổ phần	-	(61.576.968.750)
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	2.594.314.637.696	837.643.806.109
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu năm trước	-	3.556.923.176
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay sau khi điều chỉnh	2.594.314.637.696	841.200.729.285

Thuế TNDN phải trả đầu năm	250.047.955.686	211.982.169.448
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN phải trả do công ty con bán cổ phiếu quỹ	-	61.576.968.750
Điều chỉnh nghĩa vụ thuế TNDN khi bán Future	(13.228.615.094)	-
Thuế TNDN tăng thêm do sáp nhập với Công ty Vinpearl	-	15.520.749.576
Điều chỉnh khác	324.488.224	(1.599.966.613)
Thuế TNDN (tạm nộp)/tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng thuần trong năm	79.553.231.620	215.062.303.234
Điều chỉnh giảm thuế TNDN đã tạm tính các năm trước	(210.934.878.408)	(71.986.998.469)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.803.518.979.544)	(898.948.679.962)
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT được hoàn	-	(122.759.319.563)
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 22)	896.557.840.180	250.047.955.686

(*) Các công ty con có tổng doanh thu trong năm không quá 20 tỷ đồng Việt Nam được áp dụng thuế suất thuế TNDN 20% theo Thông tư 141/2013/TT-BTC ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số 92/2013/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN.

35.2 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Thu nhập/(chi phí) tính vào Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Trích trước chi phí quảng cáo và chi phí BDS đã bán	12.755.197.365	13.729.172.681	(973.975.316)	5.491.884.684
Chi phí quản lý chung được vốn hóa	420.993.344	954.864.869	(533.871.525)	954.864.869
Dự phòng trợ cấp thôi việc	302.543.434	302.543.434	-	1.548.551
Lỗ do đánh giá lại các tài khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ	204.932.136	237.856.429	(32.924.293)	(49.648.390)
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con	28.940.232.402	29.917.455.150	(977.222.748)	(931.762.288)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – tòa tháp C	(19.646.651.251)	(20.912.748.565)	1.266.097.314	302.708.376
Chênh lệch do đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(53.000.662.787)	(54.739.363.439)	1.738.700.652	20.117.294.047
Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền thực hiện dự án Hòn Một	(24.176.389.712)	(27.206.362.002)	3.029.972.290	6.918.637.998
Nợ thuế TNDN hoãn lại thuần	(54.199.805.069)	(57.716.581.443)	3.516.776.375	32.805.527.847

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại

Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Tài sản thuế TNDN hoãn lại	42.623.898.681	45.141.892.563
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(96.823.703.750)	(102.858.474.006)

Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(54.199.805.069)	(57.716.581.443)
-----------------------------------	------------------	------------------

35.3 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 805.726.911.564 đồng Việt Nam có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai của các công ty con tại thời điểm này.

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phí quản lý và dịch vụ phải thu Phí quản lý và dịch vụ đã thu Các khoản thanh toán/phải thu khác Các khoản nhận tiền/phải trả khác	6.600.000.000 (6.600.000.000) 24.243.444.996 (90.265.092.580)
Công ty Du lịch Việt Nam	Công ty liên kết (đến ngày 28 tháng 4 năm 2013)	Các khoản thanh toán/phải thu khác Các khoản nhận tiền/phải trả khác	2.147.450.904 (20.089.968.178)
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư Mua cổ phần phải trả Mua cổ phần đã trả	266.500.000.000 (88.021.991.339) 88.021.991.339
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Lãi phải thu Lãi đã thu Các khoản thanh toán/phải thu khác Các khoản nhận tiền/phải trả khác	33.599.999.800 (25.739.178.034) 225.739.178.034 (42.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty liên kết (đến ngày 29 tháng 7 năm 2013)	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi phải trả Thanh toán lãi vay	(300.000.000.000) 300.000.000.000 (541.666.667) 541.666.667

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:

Trong năm, Tập đoàn đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 10%/năm đến 14%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất 10%/năm. Tập đoàn trong năm cũng đã bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như mua hàng và sử dụng dịch vụ cho/từ các bên liên quan theo mức giá bán niêm yết thông thường.

Trong năm, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2012: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 7)			
Công ty Táo con Sư tử	Công ty liên kết	Tiền thuê và phí dịch vụ phải thu	7.982.572.934
			7.982.572.934
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Lãi vay phải thu Tạm ứng cổ tức	11.230.684.800 205.200.000.000
			216.430.684.800
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)			
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Tạm ứng mua cổ phần	200.000.000.000
			200.000.000.000

Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21)					
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	4.739.979.963		
Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	19.316.961.575		
			24.056.941.538		
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)					
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết	Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư	266.500.000.000		
			266.500.000.000		
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thuê văn phòng và ăn ca phải trả	84.989.693		
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Phải trả phí hỗ trợ	16.260.821.966		
			16.345.811.659		
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác (Thuyết minh số 25)					
Công ty Cổ phần Tầm con	Công ty liên kết	Đặt cọc Trung tâm Thương mại	3.423.884.527		
			3.423.884.527		

Chi tiết các khoản cho vay và lãi suất với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Ngày Đáo hạn	Tài sản Đảm bảo	Số dư Cho vay (VND)
Cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6)					
Công ty BDS Thăng Long	Công ty liên kết	10	1 tháng 6 năm 2014	Không có	98.181.818 98.181.818
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)					
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	14	22 tháng 3 năm 2015	Không có	100.000.000.000
	Cổ đông lớn của công ty con	14	18 tháng 7 năm 2017	Không có	140.000.000.000
					240.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
Lương và thường	38.109.127.559	18.346.091.905
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	38.109.127.559	18.346.091.905

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỐI CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gía quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gía quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gía quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:	
	Đơn vị tính: VND
NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.779.512.147.953
Ánh hưởng suy giảm	
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	247.554.304.660
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	7.027.066.452.613
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gía quyền (không bao gồm cổ phiếu quý) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	643.955.322
Ánh hưởng của cổ phiếu thường phát hành trong năm 2012	-
Ánh hưởng của cổ phiếu thường phát hành trong tháng 1 năm 2013	214.658.692
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gía quyền (không bao gồm cổ phiếu quý), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	858.614.013
Ánh hưởng suy giảm	
Vay chuyển đổi	-
Trái phiếu chuyển đổi	104.097.461
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gía quyền (không bao gồm cổ phiếu quý) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	962.711.474
Lãi trên cổ phiếu cơ bản	7.896
Lãi trên cổ phiếu suy giảm	7.299

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác.
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, quầy hàng tại các trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn.
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê nhà hàng, khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn.
- Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.
- Kinh doanh dịch vụ giáo dục và dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống trường học Vinhshool của Tập đoàn.
- Kinh doanh dịch vụ bán lẻ: bao gồm cung cấp dịch vụ bán lẻ, siêu thị.
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ bảo vệ.

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

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch Vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và dịch vụ khác	Kinh doanh dịch Vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ giáo dục và dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bán lẻ	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và Loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VNĐ
Doanh thu										
Doanh thu cho bên thứ ba	14.657.846.833.066	1.798.711.062.674	1.598.573.038.093	286.917.398.734	3.837.671.011	1.639.469.513	30.113.372.615	-	18.377.638.845.706	
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	2.086.306.561	366.455.606.548	12.721.831.793	1.393.691.308	302.018.637	56.042.492	322.800.816.924	(705.816.314.263)	-	
Tổng doanh thu thuần	14.659.933.139.627	2.165.166.669.222	1.611.294.869.886	288.311.090.042	4.139.689.648	1.695.512.005	352.914.189.539	(705.816.314.263)	18.377.638.845.706	
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Khấu hao TSCĐ	93.275.008.062	176.518.320.590	195.504.802.971	121.325.110.107	27.953.296	1.463.872.786	1.544.704.451	-	589.659.772.264	
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	66.391.394.394	-	656.642.444	-	-	(12.088.382.153)	(259.466.899)	-	54.700.187.785	
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	3.960.284.122.674	1.046.906.691.232	480.553.502.479	(169.465.490.501)	(1.626.375.475)	(22.139.800.449)	(46.848.090.741)	4.492.421.422.659	9.740.085.981.878	
Tài sản										
Đầu tư vào công ty liên kết	689.139.484.725	1.100.000.000.000	-	-	27.911.617.847	12.687.104.718	-	-	1.829.738.207.290	
Chi phí vốn tăng trong năm	5.074.132.262.310	7.159.992.046.162	546.690.702.073	22.117.507.999	460.197.364	3.450.735.203	3.207.252.484	-	12.810.050.703.595	
Tổng tài sản (3)	41.560.134.442.318	13.380.013.550.918	4.506.029.721.798	1.637.541.291.677	268.876.044.052	474.264.637.088	883.766.491.670	13.062.022.246.274	75.772.648.425.795	
Tổng nợ phải trả (4)	24.665.553.485.867	443.276.242.857	1.257.802.524.618	141.679.871.796	350.755.515.098	48.802.189.862	660.011.739.550	29.588.224.014.859	57.156.105.584.507	

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (6.436.048.755.221 VNĐ), chi phí tài chính (1.943.627.332.561 VNĐ).

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (4.803.912.193.646 VNĐ), tài sản thuế hoãn lại (42.623.898.681 VNĐ), các khoản đầu tư ngắn hạn (5.512.841.034.628 VNĐ), các khoản đầu tư dài hạn (2.702.645.119.316 VNĐ) vì những tài sản này được quản lý tập trung.

4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn (24.360.164.494.408 VNĐ), thuế phải trả nhà nước (2.107.765.031.095 VNĐ), các khoản vay ngắn hạn (3.023.470.785.606 VNĐ) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (96.823.703.750 VNĐ) vi những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Tập đoàn bao gồm các khoản vay ngắn hạn, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, vay chuyền đổi, các khoản phải trả nhà cung cấp và phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là huy động nguồn vốn phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn còn có các tài sản tài chính khác như các khoản tiền và tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn.

Rủi ro yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Tập đoàn là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro đã được kết hợp vào toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyền đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc già định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan đến báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Việc tính toán này dựa trên các tài sản tài chính và công nợ tài chính nắm giữ bởi Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro lãi suất do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Tập đoàn dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể):

	Ngắn hạn	Điểm cơ bản	Tăng/ giảm	Ánh hưởng
	Trung hạn	Dài hạn	Đến lợi nhuận	Đến vốn chủ sở hữu
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012				
VND	+400	+400	+400	(333.109.533.067)
VND	-400	-400	-400	333.109.533.067
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013				
VND	+375	+325	+325	(265.771.835.509)
VND	-375	-325	-325	265.771.835.509

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được trong kỳ báo cáo.
Chủ yếu các khoản vay bằng đồng đô la Mỹ của Tập đoàn có lãi suất cố định và do đó, ảnh hưởng của việc thay đổi lãi suất đến lợi nhuận trước thuế là không đáng kể.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Tập đoàn như tiền gửi, huy động vốn vay và các hoạt động kinh doanh hàng ngày khác có nguồn gốc ngoại tệ.

Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về ngoại hối.

Đơn vị tính: VNĐ

	THAY ĐỔI TỈ GIÁ VNĐ/USD	ÀNH HƯỞNG ĐẾN LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ
--	------------------------------------	-----------------------------------------------

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

+1%	(55.420.073.344)
-1%	55.420.073.344
+2%	(290.441.815.494)
-2%	290.441.815.494

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng việc Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, rủi ro về giá cổ phiếu đã niêm yết của Tập đoàn là không đáng kể.

Rủi ro về giá hàng hóa

Tập đoàn có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa nhất định phục vụ cho việc thi công xây dựng các dự án bất động sản. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay.

Phí thu khách hàng từ hoạt động kinh doanh khách sạn, nghỉ dưỡng, cho thuê văn phòng và quầy hàng tại các trung tâm thương mại

Đối với các khách hàng thuê văn phòng và quầy hàng tại trung tâm thương mại, Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng qua việc yêu cầu khách hàng đặt cọc trước một khoản tiền thuê nhất định.

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng phù hợp. Trên cơ sở này, mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 16.060.974.616 VNĐ.

Phí thu từ chuyển nhượng bất động sản

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7, Tập đoàn có các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản cho một số khách hàng doanh nghiệp và cá nhân. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các tổ chức và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng phù hợp. Trên cơ sở này, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn không phải trích lập dự phòng cho các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản.

Các khoản phải thu khác

Như được trình bày tại Thuyết minh số 8, Tập đoàn có các khoản phải thu khác từ các tổ chức và cá nhân khác. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các tổ chức và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 14.386.255.762 VNĐ.

Các khoản cho vay

Như được trình bày tại Thuyết minh số 6 và 17.2, Tập đoàn có các khoản cho các đơn vị khác vay. Các khoản cho vay này hoặc không được bảo đảm, hoặc được bảo đảm bởi tài sản là các cổ phiếu chưa niêm yết. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu hồi vốn từ các đối tác và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản cho vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 44.625.036.442 VNĐ.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5 và số 6. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp. Ngoại trừ các tài sản tài chính mà Tập đoàn đã lập dự phòng như trong Thuyết minh số 6 và số 7, Ban Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu và cho vay sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm:

	Tổng cộng	Chưa quá hạn Và chưa suy giảm	<30 ngày	31-90 ngày	Quá hạn nhưng không bị suy giảm	91-120 ngày	> 120 ngày
Ngày 31 tháng 12 năm 2013	6.308.414.525.888	6.145.646.830.179	6.695.247.052	15.175.299.153	6.719.207.643	134.177.941.861	
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	4.070.009.395.240	3.959.880.996.441	19.512.337.536	44.992.468.668	20.007.518.744	25.616.073.851	

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lênh nhau. Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng, thu xếp các khoản trái phiếu dài hạn để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Tập đoàn hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

Đơn vị tính: VNĐ

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Từ 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2013					
Các khoản vay và nợ	-	2.654.483.285.606	17.479.991.547.123	107.008.525.648	20.241.483.358.377
Vay và trái phiếu chuyển đổi	-	368.987.500.000	6.773.164.421.637	-	7.142.151.921.637
Phí trả khách hàng	1.158.828.828.873	-	-	-	1.158.828.828.873
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	1.855.896.260.143	1.541.679.325.380	356.957.789.258	5.610.250.800	3.760.143.625.581
3.014.725.089.016	4.565.150.110.986	24.610.113.758.018	24.610.113.758.018	112.618.776.448	32.302.607.734.468
Ngày 31 tháng 12 năm 2012					
Các khoản vay và nợ	-	3.066.159.014.913	11.438.540.828.223	559.165.816.735	15.063.865.659.871
Vay và trái phiếu chuyển đổi	-	-	6.764.800.000.000	-	6.764.800.000.000
Phí trả khách hàng	1.704.259.748.134	-	-	-	1.704.259.748.134
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	908.623.560.455	940.169.044.584	384.973.281.747	5.610.250.800	2.239.376.137.586
2.612.883.308.589	4.006.328.059.497	18.588.314.109.970	18.588.314.109.970	564.776.067.535	25.772.301.545.591

Tập đoàn cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ tập trung vào các khoản nợ trái phiếu sẽ đáo hạn trong năm 2013 và các khoản thanh toán cho nhà thầu thực hiện các dự án bất động sản. Tập đoàn đang đánh giá các nguồn vốn để đảm bảo việc thanh toán cho các khoản mục này.

40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRÁ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31		Ngày 31
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Tháng 12 năm 2013	Tháng 12 năm 2012
Tài sản tài chính						
Cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết	1.540.194.074.888	(10.359.336.000)	1.325.030.710.145	(10.949.256.000)	1.529.834.738.888	1.314.081.454.145
Phái thu khách hàng	906.583.310.596	(16.078.974.616)	1.226.873.098.007	(6.034.128.389)	890.504.335.980	1.220.838.969.618
Phái thu khác	1.445.143.029.590	(14.368.255.762)	283.414.532.023	(6.302.014.131)	1.430.774.773.828	277.112.517.892
Tài sản ngắn hạn khác	6.375.856.295.070	(44.625.036.442)	5.266.742.809.116	(8.621.088.279)	6.331.231.258.628	5.258.121.720.837
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.181.532.495.236	-	249.708.651.894	-	1.181.532.495.236	249.708.651.894
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.534.048.703.295	-	1.616.855.174.935	-	7.534.048.703.295	1.616.855.174.935
Tổng cộng	18.983.357.908.675	(85.431.602.820)	9.968.624.976.120	(31.906.486.799)	18.897.926.305.855	9.936.718.489.321

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 Tháng 12 năm 2013	Ngày 31 Tháng 12 năm 2012	Ngày 31 Tháng 12 năm 2013	Ngày 31 Tháng 12 năm 2012
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	20.241.483.358.377	15.063.865.659.871	20.241.483.358.377	15.063.865.659.871
Vay và trái phiếu chuyển đổi	7.142.151.921.637	6.764.800.000.000	7.142.151.921.637	6.764.800.000.000
Phái trả người bán	1.158.828.828.873	1.704.259.748.134	1.158.828.828.873	1.704.259.748.134
Nợ phải trả ngắn hạn khác	3.397.575.585.523	1.848.792.605.038	3.397.575.585.523	1.848.792.605.038
Nợ phải trả dài hạn khác	362.568.040.058	390.583.532.548	362.568.040.058	390.583.532.548
Tổng cộng	32.302.607.734.468	25.772.301.545.591	32.302.607.734.468	25.772.301.545.591

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày trên báo cáo tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- Các khoản vay ngắn hạn và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

41. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TẶNG

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

Công ty Nam Hà Nội đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Times City tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, đường 13, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 ước tính là 2.416 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Thành phố Hoàng Gia đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Royal City tại 72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đỉnh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này ước tính là 1.343 tỷ VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Công ty Sài Đồng đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 ước tính là 376 tỷ VNĐ.

Công ty Vinpearl đã thỏa thuận nguyên tắc với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng liên quan đến việc triển khai dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Văn tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo đó, Công ty Vinpearl cam kết sẽ trả 885 tỷ đồng Việt Nam tiền sử dụng đất của dự án.

Công ty Vinpearl Phú Quốc đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Vinpearl Phú Quốc tại Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, Kiên Giang. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 ước tính là 205 tỷ VNĐ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn còn có các khoản cam kết với tổng số tiền khoảng 547 tỷ đồng Việt Nam chủ yếu liên quan đến các hợp đồng đã ký kết với các nhà thầu để thực hiện Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl, Khu khách sạn thuộc dự án Công viên Văn hóa và du lịch Sinh thái Vinpearl tại khu vực Bãi Sỏi trên Đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng, Dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác, trong đó có cam kết tiền thuê đất của dự án Tây Hồ View là 12 tỷ VNĐ.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

**NGÀY 31 THÁNG 12
NĂM 2013 (VNĐ)**

Đến 1 năm	1.694.194.857.642
Trên 1 đến 5 năm	3.163.831.042.880
Trên 5 năm	<u>1.513.388.271.708</u>

TỔNG CỘNG**6.371.414.172.230**

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 2 năm 2012 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cầu phần trường học thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và dự án Royal City. Tập đoàn, là bên cho thuê, sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu (đã bao gồm cả thuế GTGT Công ty phải nộp) và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện Hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

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

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với thời hạn 50 năm và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

**NGÀY 31 THÁNG 12
NĂM 2013**

Đến 1 năm	16.840.834.532
Trên 1 đến 5 năm	200.546.014.905
Trên 5 năm	<u>1.787.459.871.017</u>

TỔNG CỘNG**2.004.846.720.454****Các cam kết khác****Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Điện tử Hà Nội**

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 5 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay là 540 tỷ đồng Việt Nam để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng - là một công ty được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Khoản vay có thời hạn 5 năm từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại theo thỏa thuận này là 300 tỷ đồng Việt Nam. Khoản cam kết này sẽ không phải thực hiện trong trường hợp Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 20% cổ phần trong Công ty Sài Đồng từ Hanel theo Thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng cổ phần ký ngày 19 tháng 8 năm 2013.

Theo Thỏa thuận hỗ trợ ký ngày 1 tháng 8 năm 2011, Tập đoàn cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 17,5 tỷ đồng Việt Nam/năm để di dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 4 năm để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái định cư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại theo Hợp đồng trên là 17,5 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Thỏa thuận hỗ trợ ngày 21 tháng 7 năm 2012, Công ty cam kết hỗ trợ hàng năm cho Công ty TNHH MTV Hanel một khoản 24,5 tỷ đồng Việt Nam/năm trong vòng 5 năm, thời điểm chuyển tiền là vào ngày 21 tháng 7 hàng năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại của Thỏa thuận trên là khoảng 86,9 tỷ VNĐ.

Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Dệt may Hà Nội ("Hanosimex")

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa Tập đoàn và Hanosimex vào ngày 2 tháng 4 năm 2009 và Bản cam kết về việc thực hiện trách nhiệm với Hanosimex vào ngày 10 tháng 3 năm 2010, Tập đoàn cam kết chuyển nhượng 2.575 m² đất tại Dự án Times City cho Hanosimex.

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam ("Vinataba"), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long ("Vinataba Thăng Long"), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước ("Căn Nhà Mơ Ước"), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình ("An Bình"), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long"), một công ty mới được thành lập để để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 192,5 tỷ VNĐ.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Vận tải Hà Nội và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài

Theo thỏa thuận đền bù ký ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty, Tổng Công ty Vận tải Hà Nội ("Hanoi Transerco") và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài ("DVT"), Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ VNĐ cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 VNĐ.

Cam kết theo Hợp đồng Chuyển nhượng với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho BIDV vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- (i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("Tòa nhà") không bao gồm khu lối tản và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m²); và
- (ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

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

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

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

Công ty Thành phố Hoàng Gia và Công ty Nam Hà Nội, hai công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City, Times City và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này vay để trả tiền mua căn hộ. Theo thỏa thuận này:

- Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City và Times City;
- Công ty Hoàng Gia và Công ty Nam Hà Nội sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán một phần lãi vay tương ứng với lãi suất từ 1%/năm đến 5,5%/năm trong thời hạn không quá 12 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng; và
- Trong trường hợp khách hàng mua căn hộ tại dự án Royal City vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngân hàng có thể yêu cầu Công ty Hoàng Gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Hoàng Gia.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Đại An

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2013, Công ty và Công ty Vincom Retail, công ty con, đã ký hợp đồng hợp tác với Công ty Đại An để phát triển dự án Khu đô thị Đại An tại xã Tân Quang, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. Để bảo đảm quyền được độc quyền tham gia hợp tác, Công ty cam kết đặt cọc cho Công ty Đại An số tiền 3.000 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 1.900 tỷ VNĐ.

Cam kết theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty Đại An

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2013, Công ty và Công ty Vincom Retail, công ty con, đã ký hợp đồng mua cổ phần của Công ty Tân Liên Phát từ Công ty Đại An. Theo đó, Công ty cam kết thanh toán cho Công ty Đại An số tiền là 2.200 tỷ VNĐ để nhận chuyển nhượng 60% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát và đặt cọc 800 tỷ đồng Việt Nam để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng 20% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát mua theo quyền chọn mua. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại theo thỏa thuận này là 400 tỷ VNĐ.

Cam kết thanh toán số tiền trung đấu giá còn lại liên quan đến một dự án bất động sản ở Cần Thơ

Vào ngày 4 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn đã trúng thầu đấu giá thành Cơ sở nhà, đất trụ sở Bộ chỉ huy quân sự tại số 209 đường 30 tháng 4 phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Theo đó giá trúng thầu là 481,4 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại là 393 tỷ VNĐ.

42. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Ngoài các sự kiện quan trọng trong năm đã được trình bày trong các Thuyết minh khác của báo cáo tài chính, Tập đoàn còn phát sinh các sự kiện quan trọng sau:

Trong tháng 1 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc nhận vay 100 triệu đô la Mỹ từ Credit Suisse. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có thời hạn 11 tháng và chịu lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất liên ngân hàng Anh ("LIBOR") + biên độ. Trong tháng 7 năm 2013, Công ty đã hoàn trả toàn bộ khoản vay này.

Trong tháng 5 năm 2013, Tập đoàn đã (i) thanh toán toàn bộ trái phiếu với giá trị 2.000 tỷ VNĐ phát hành cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu với giá trị 1.000 tỷ VNĐ phát hành cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; và (ii) thanh toán toàn bộ trái phiếu với giá trị 500 tỷ VNĐ và mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu với giá trị 1.000 tỷ VNĐ phát hành cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Trong tháng 3 và tháng 6 năm 2013, Công ty cũng đã hoàn trả toàn bộ khoản vay trị giá 1.200 tỷ VNĐ cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.

Trong tháng 7 năm 2013, Công ty Cổ phần Vincom Retail, công ty con đã phát hành 282.960.000 cổ phần ưu đãi cho phần vốn góp bằng tiền trị giá 707,4 tỷ VNĐ từ Credit Suisse (tương đương với 33.750.000 đô la Mỹ) và 2.122,2 tỷ VNĐ từ Warburg Pincus (tương đương với 101.250.000 đô la Mỹ). Ngoài ra, Công ty Cổ phần Vincom Retail cũng nhận tiền vay liên

TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN THEO IFRS

quan đến các khoản vay chuyển đổi như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi lấy toàn bộ 1.593.600 cổ phần của Công ty PFV, công ty con. Sau hoàn tất việc sáp nhập vào Công ty, Công ty PFV đã tiến hành giải thể.

43. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 1 tháng 1 năm 2014, Công ty và Công ty Nam Hà Nội đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty TNHH Xây dựng Vincom (tên trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Ecocons Hà Nội) và theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Vincom trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 25 tháng 2 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 30% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát và theo đó, cùng với 30% cổ phần Công ty sở hữu gián tiếp qua Công ty Vincom Retail, Công ty Tân Liên Phát trở thành công ty con của Tập đoàn.

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn đã phát hành trái phiếu không chuyển đổi bằng đồng Việt Nam có thời hạn 5 năm với tổng giá trị theo mệnh giá là 4.000 tỷ đồng Việt Nam. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh trong các kỳ tính lãi tiếp theo dựa trên lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả sau, kỳ hạn 6 tháng công bố bởi một số ngân hàng thương mại. Tài sản đảm bảo cho trái phiếu này là trung tâm thương mại, dịch vụ và bãi đậu xe ngầm của Vingroup Center Đồng Khởi có địa chỉ tại số 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH VINE-COM, công ty con, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106459932 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 2 năm 2014 với vốn điều lệ là 1.050 tỷ đồng Việt Nam trong đó Công ty nắm 70% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty con này là bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet. Công ty có trụ sở chính tại T26, khu đô thị Times City, số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Ngọc Viễn Đông, công ty liên kết, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312608890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 1 năm 2014 với vốn điều lệ là 1.153,85 tỷ VNĐ trong đó Công ty nắm 45% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty liên kết này là kinh doanh bất động sản. Công ty có trụ sở chính tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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 Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

Ngô Nguyệt Hằng
Người lập

Ngày 10 tháng 03 năm 2014

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2013	2012
Hoạt động liên tục			
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.797.773.534.810	1.237.281.739.856	
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	14.657.846.833.066	3.914.459.086.960	
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	1.598.573.038.093	1.197.295.016.612	
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	286.917.398.734	147.590.588.627	
Doanh thu từ dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.837.671.011	-	
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ bán lẻ	1.639.469.513	-	
Doanh thu khác	30.113.372.615	-	
Doanh thu	18.376.701.317.842	6.496.626.432.055	
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(11.116.976.385.050)	(3.797.047.346.585)	
Lợi nhuận gộp	7.259.724.932.792	2.699.579.085.470	
Lãi/(lỗ) từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	15	2.037.512.148.200	(1.212.893.076.446)
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư đang xây dựng	16	405.215.622.825	2.770.379.492.780
Thu nhập hoạt động khác	10.1	385.371.606.413	484.417.266.967
Chi phí bán hàng		(266.576.899.386)	(184.481.581.672)
Chi phí quản lý doanh nghiệp		(877.338.303.488)	(554.654.351.364)
Chi phí hoạt động khác	10.2	(91.150.123.812)	(25.300.126.522)
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	8.852.758.983.544	3.977.046.709.213	
Thu nhập tài chính	10.3	806.935.622.676	815.380.140.679
Chi phí tài chính	10.4	(2.021.038.822.912)	(1.465.297.759.069)
(Lỗ)/lãi thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	34.2	(280.287.425.521)	403.819.108.910
Phần lãi từ công ty liên kết	8	53.304.805.480	18.885.781.241
Thu nhập trước thuế từ hoạt động liên tục	7.411.673.163.267	3.749.833.980.974	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	11	(1.299.223.897.379)	(957.946.130.599)
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục	6.112.449.265.888	2.791.887.850.375	

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2013	2012
Hoạt động bị chấm dứt			
Lợi nhuận trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	28	-	350.971.321.853
Lợi nhuận trong năm		6.112.449.265.888	3.142.859.172.228
Trong đó:			
Lãi thuần về cổ đông của công ty mẹ		5.697.867.501.585	2.836.657.778.666
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát		414.581.764.303	306.201.393.562
<i>Lãi trên cổ phiếu:</i>	12		
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ		6.636	3.284
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ		6.457	2.822
<i>Lãi trên cổ phiếu cho hoạt động liên tục:</i>	12		
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ		6.636	2.878
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ		6.457	2.445
Lợi nhuận trong năm		6.112.449.265.888	3.142.859.172.228
Thu nhập/(lỗ) sau thuế khác trong năm		-	-
Thu nhập sau thuế trong năm		6.112.449.265.888	3.142.859.172.228
Trong đó:			
Thu nhập thuộc về cổ đông của công ty mẹ		5.697.867.501.585	2.836.657.778.666
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát		414.581.764.303	306.201.393.562
		6.112.449.265.888	3.142.859.172.228

BÀNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2013	2012
TÀI SẢN			
TÀI SẢN DÀI HẠN			
Nhà cửa và thiết bị	13	5.965.140.394.995	4.566.336.279.455
Tài sản vô hình	14	737.699.004.761	813.057.867.848
Bất động sản đầu tư hoàn thành	15	22.537.114.631.445	18.970.440.497.857
Bất động sản đầu tư đang xây dựng	16	1.429.622.554.779	6.776.742.787.303
Xây dựng cơ bản dở dang	18	4.737.377.119.889	2.500.888.138.501
Đầu tư vào công ty liên kết	8	1.826.147.782.589	1.227.402.299.376
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	11.2	83.961.738.754	132.655.441.724
Chi phí trả trước dài hạn	21	361.689.518.290	376.677.552.479
Các tài sản tài chính dài hạn khác	20	2.871.561.785.694	1.720.384.730.275
Tổng tài sản dài hạn		40.550.314.531.196	37.084.585.594.818
TÀI SẢN NGẮN HẠN			
Hàng tồn kho	23	24.146.597.202.075	22.116.466.117.982
Các khoản phải thu khách hàng	24	857.717.852.346	1.155.170.676.923
Trả trước cho người bán		1.067.203.605.764	2.106.084.921.169
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	22	25.009.776.000	21.419.856.000
Các khoản cho vay và phải thu các bên liên quan	40	424.511.439.552	285.411.557.706
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác	25	5.615.222.407.651	2.050.611.452.577
Các khoản đầu tư ngắn hạn	26	5.495.405.882.770	3.830.771.549.791
Tiền và tương đương tiền	27	7.534.048.703.295	1.616.855.174.935
Tổng tài sản ngắn hạn		45.165.716.869.453	33.182.791.307.083
TÀI SẢN NGẮN HẠN			
		85.716.031.400.649	70.267.376.901.901

BÀNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2013	2012
NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU			
VỐN CHỦ SỞ HỮU			
Vốn cổ phần	36.1	9.296.036.790.000	7.004.620.550.000
Thặng dư vốn cổ phần		2.991.318.776.167	5.185.361.143.021
Cổ phiếu quỹ	36.2	(4.985.884.215.349)	(2.414.808.389.668)
Quỹ khác		17.845.114.930	12.845.114.930
Lợi nhuận giữ lại		12.021.869.785.338	6.396.068.590.324
Vốn thuộc các cổ đông của công ty mẹ		19.341.186.251.086	16.184.087.008.607
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát		3.972.618.723.604	112.545.448.550
Tổng vốn chủ sở hữu		23.313.804.974.690	16.296.632.457.157
NỢ DÀI HẠN			
Các khoản vay và nợ chịu lãi	35	22.371.382.981.205	17.018.765.317.897
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng	31	260.414.760.285	268.449.266.338
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	33	5.762.805.429.665	173.137.176.207
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	11.2	2.644.690.782.102	3.988.475.225.389
Các khoản nợ dài hạn khác		976.054.354	439.489.152
31.040.270.007.611		21.449.266.474.983	
NỢ NGẮN HẠN			
Các khoản vay và nợ chịu lãi	34.1	2.977.135.851.043	3.025.514.852.954
Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	34.2	1.460.790.946.925	1.189.512.480.275
Phải trả người bán		1.158.828.828.875	1.704.259.748.133
Các khoản đặt cọc ngắn hạn và thanh toán theo hợp đồng của khách hàng	32	16.288.155.299.073	18.612.898.901.956
Phải trả các bên liên quan	40	43.826.637.724	40.368.076.210
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	33	339.435.312.812	67.457.304.638
Chi phí trích trước	29	6.222.740.600.068	7.321.086.302.911
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	11.1	896.557.840.180	250.047.955.686
Các khoản nợ ngắn hạn khác	30	1.974.485.101.648	310.332.346.998
31.361.956.418.348		32.521.477.969.761	
Tổng nợ phải trả		62.402.226.425.959	53.970.744.444.744
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU		85.716.031.400.649	70.267.376.901.901

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2013	2012
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động liên tục			
		7.411.673.163.267	3.749.833.980.974
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bị chấm dứt	28	-	397.087.555.515
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp		7.411.673.163.267	4.146.921.536.489
Các khoản điều chỉnh cho các khoản mục phi tiền tệ:			
Khấu hao và khấu trừ	14.15	342.282.972.705	340.166.566.062
Dự phòng		56.933.739.373	4.065.415.576
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		77.182.459.436	(3.763.603.143)
Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản		3.013.515.056	(362.747.153.806)
Lợi nhuận từ bán cổ phần trong các công ty con và các công ty khác		(211.585.440.869)	(393.757.169.880)
(Tăng)/giảm giá trị hợp lý của tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ		(3.589.920.000)	15.384.826.995
Lỗ/(lãi) thuần trên nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	34.2	280.287.425.521	(403.819.108.910)
Thay đổi giá trị chiết khấu của các khoản cho vay và các khoản phải thu		(106.064.104)	(32.292.038.837)
Thay đổi giá trị chiết khấu của các khoản phải trả		69.232.228.159	183.927.464.873
Thu nhập từ tiền lãi và cổ tức		(756.474.309.084)	(753.816.756.152)
Chi phí lãi vay		1.459.922.785.661	1.097.254.164.113
Lợi nhuận từ các công ty liên kết	8	(53.304.805.480)	(18.885.781.241)
Lãi từ đánh giá lại bất động sản đầu tư	15.16	(2.442.727.771.025)	(1.557.486.416.334)
Điều chỉnh vốn lưu động:			
Giảm/(tăng) các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác		1.506.465.991.329	(329.889.081.915)
Tăng hàng tồn kho		(972.723.339.123)	(7.135.403.508.962)
Tăng các khoản phải trả và phải trả khác		3.811.823.118.488	4.195.514.168.495
Giảm/(tăng) các khoản trả trước		184.758.895.784	(170.013.678.377)
Tiền thu/(chi) khác cho hoạt động kinh doanh		6.453.281.065	44.048.608.456
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	11.1	(1.803.518.979.544)	(898.948.679.962)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		8.965.998.946.615	(2.033.540.226.460)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	2013	2012
HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		39.220.197.524	2.272.034.145.383
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(5.721.094.644.976)	(2.921.880.550.078)
Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(2.766.589.691.339)	(1.237.044.601.500)
Tiền chi để mua các công ty con, sau khi trừ tiền thu về		(2.866.077.367.641)	-
Tiền gửi ngắn hạn		(4.541.578.166.950)	(3.357.448.555.556)
Rút tiền gửi ngắn hạn		4.049.451.412.100	2.170.970.555.556
Tiền cho vay		(3.528.200.635.090)	(1.550.000.000.000)
Tiền thu từ hoạt động cho vay		730.888.896.482	3.114.080.252.864
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con		9.697.723.681.183	798.153.571.786
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		760.299.910.908	1.949.485.000.000
Lãi vay và cổ tức nhận được		539.692.018.943	868.351.572.675
Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh		(266.500.000.000)	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng		(1.900.000.000.000)	-
Số dư tiền của Vinpearl và các công ty con tại ngày sáp nhập		-	22.227.863.252
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(5.772.764.388.856)	2.128.929.254.382
HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(2.953.978.284.083)	-
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	1.133.344.359.000
Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		3.256.960.309.647	282.413.000.000
Tiền chi mua thêm cổ phần trong công ty con hiện hữu		(251.000.000.000)	(5.009.116.876.000)
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		16.614.545.541.480	13.708.303.304.616
Trả nợ vay		(11.103.071.677.430)	(7.412.562.003.299)
Trả lãi vay		(2.550.652.028.899)	(2.341.608.899.245)
Tiền chi trả cổ tức		(288.850.999.997)	(71.035.327.899)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.723.952.860.718	289.737.557.173
Thay đổi tiền thuần trong năm		5.917.187.418.477	385.126.585.095
Tiền và tương đương tiền tại ngày 1 tháng 1		1.616.855.174.935	1.231.728.589.840
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.109.883	-
Tiền và tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12		7.534.048.703.295	1.616.855.174.935

SO SÁNH KẾT QUẢ KINH DOANH
GIỮA VAS VÀ IFRS

Đơn vị tính: VND

STT	DIỄN GIẢI	2013
I	Lợi nhuận sau thuế hạch toán theo VAS	7.149.288.120.557
II	Các điều chỉnh theo IFRS	
1	Điều chỉnh lãi từ chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Tương Lai	(5.425.899.781.889)
2	Lãi do đánh giá lại bất động sản đầu tư, bất động sản đầu tư đang xây dựng theo giá trị thị trường	2.442.727.771.025
3	Lỗ thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/lỗ	(280.287.425.521)
4	Chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận trái phiếu phát hành trong nước theo giá trị chiết tính	(10.609.862.000)
5	Doanh thu tài chính/chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận các khoản cho vay/đặt cọc từ khách hàng/phải thu theo giá trị chiết tính	(6.775.376.157)
6	Giảm chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận khoản vay chuyển đổi theo giá trị chiết tính	32.853.214.243
7	Chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi theo giá trị chiết tính	(81.135.031.664)
8	Điều chỉnh lợi nhuận từ công ty liên kết từ việc ghi nhận khoản cho vay của công ty liên kết theo giá trị chiết tính	(1.395.382.306)
9	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	
9.1	Chi phí /thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư, bất động sản đầu tư đang xây dựng theo giá trị thị trường và điều chỉnh thuế suất	1.280.984.884.163
9.2	Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại khác phát sinh trong năm	10.589.079.779
10	Các khoản điều chỉnh khác	
10.1	Điều chỉnh tăng lợi nhuận đối với chi phí hoa hồng bán căn hộ, chi phí nhà mẫu của Dự án Royal City và Times City trước đây đã được hạch toán vào chi phí năm trước	178.069.585.786
10.2	Hạch toán đảo phần khấu hao và phân bổ tiền đất của bất động sản đầu tư do đã ghi nhận theo giá trị hợp lý	227.440.667.553
10.3	Ghi đảo lại phần lợi thế thương mại đã phân bổ	589.083.963.572
10.4	Điều chỉnh các chi phí khác	7.514.838.746
III	Lợi nhuận sau thuế theo IFRS	6.112.449.265.888

