

**TẬP ĐOÀN VINGROUP  
- CÔNG TY CP  
(VINGROUP JSC)**

-----☪ ☪ ☪-----

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----☪ ☪ ☪-----

CV số 160/2015/CV-VG JSC-PC  
V/v: Công bố thông tin về Báo  
cáo thường niên năm 2014

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2015

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Tập đoàn”) xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đối với tổ chức niêm yết theo quy định tại Thông tư số 09/2010/TT/BTC của Bộ Tài chính ngày 15/01/2010 và Quyết định số 14/2010/QĐ - SGDHCM ngày 13/12/2010, Tập đoàn xin công bố với Quý Cơ quan như sau:

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đã hoàn thành Báo cáo thường niên năm 2014. Xin mời Quý Cơ quan xem nội dung Báo cáo thường niên năm 2014 gửi kèm công văn này.

Trân trọng cảm ơn Quý Cơ quan!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP Công ty.

**TẬP ĐOÀN VINGROUP  
- CÔNG TY CP**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Dương Thị Mai Hoa*

*u*



**VINGROUP**

DẤU ẤN  
**VINGROUP**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014





# Mục lục

---

## **DẤU ẤN ĐỈNH CAO TỔNG QUAN VINGROUP**

<b>009</b>	Điểm nhấn năm 2014
<b>010</b>	Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
<b>012</b>	Các danh hiệu, giải thưởng năm 2014

## **DẤU ẤN TIÊN PHONG GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP**

<b>018</b>	Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi
<b>020</b>	Các mốc phát triển
<b>024</b>	Sơ đồ tổ chức
<b>026</b>	Hội đồng Quản trị
<b>028</b>	Ban Kiểm soát
<b>028</b>	Ban Giám đốc
<b>032</b>	Lĩnh vực kinh doanh

## **DẤU ẤN TĂNG TRƯỞNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014**

<b>042</b>	10 sự kiện nổi bật năm 2014
<b>044</b>	Tóm tắt các chỉ số tài chính
<b>046</b>	Thông tin cổ phiếu Vingroup 2014
<b>048</b>	Thông tin cổ đông
<b>050</b>	Quan hệ cổ đông và nhà đầu tư

## **DẤU ẤN TƯƠNG LAI QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP**

<b>056</b>	Báo cáo của Hội đồng Quản trị
<b>060</b>	Báo cáo của Ban Kiểm soát
<b>061</b>	Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc
<b>065</b>	Báo cáo Quản trị
<b>066</b>	Định hướng phát triển
<b>068</b>	Quản trị rủi ro
<b>070</b>	Quản trị nguồn nhân lực
<b>074</b>	Văn hoá doanh nghiệp

## **DẤU ẤN THỜI ĐẠI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

<b>080</b>	Chiến lược phát triển bền vững
<b>081</b>	Tăng trưởng kinh tế
<b>082</b>	Trách nhiệm với xã hội
<b>083</b>	Hành động vì môi trường

## **DẤU ẤN MINH BẠCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2014**

<b>090</b>	Báo cáo tài chính kiểm toán theo VAS
<b>170</b>	Tóm tắt Báo cáo tài chính kiểm toán theo IFRS
<b>176</b>	So sánh Kết quả hoạt động kinh doanh giữa VAS và IFRS



**Vinhomes Central Park**  
Tòa nhà 81 tầng cao nhất Việt Nam.

# DẤU ẤN ĐỈNH CAO

---

*"Ý tưởng thường được cho là không thể thực hiện,  
cho đến khi nó được hoàn thành."*

## TỔNG QUAN VINGROUP

---

**009** Điểm nhấn năm 2014

---

**010** Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

---

**012** Các danh hiệu, giải thưởng năm 2014

---

## 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 với hai thương hiệu chiến lược ban đầu là Vinpearl và Vincom.

Sau hơn một thập niên phát triển, Vincom đã trở thành một trong những thương hiệu số 1 Việt Nam về bất động sản với hàng loạt 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.

Trên tinh thần phát triển bền vững và chuyên nghiệp, sau khi thành lập, Vingroup đã cơ cấu lại và tập trung phát triển nhiều lĩnh vực như: **Bất động sản** với các thương hiệu: *Vinhomes* – Hệ thống căn hộ và biệt thự dịch vụ đẳng cấp, *Vincom* và *Vincom Mega Mall* – Hệ thống TTTM đẳng cấp, *Vincom Office* – Hệ thống văn phòng cho thuê; **Du lịch nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí** với các thương hiệu *Vinpearl Resort* và *Vinpearl Luxury* – Khách sạn 5 sao và trên 5 sao, *Vinpearl Land* – Dịch vụ vui chơi giải trí, *Vinpearl Premium* – Quần thể Khách sạn và Biệt

thự nghỉ dưỡng, *Vinpearl Golf Club* – Hệ thống sân golf; **Bán lẻ** với các thương hiệu *VinMart* – Siêu thị, *VinMart+* – Cửa hàng tiện ích, *VinFashion* – Thời trang, *VinDS* – Hệ thống cửa hàng chuyên biệt, *VinPro* – Hệ thống Bán lẻ Công nghệ và điện máy, và *A Đầy Rối* – Thương mại điện tử.

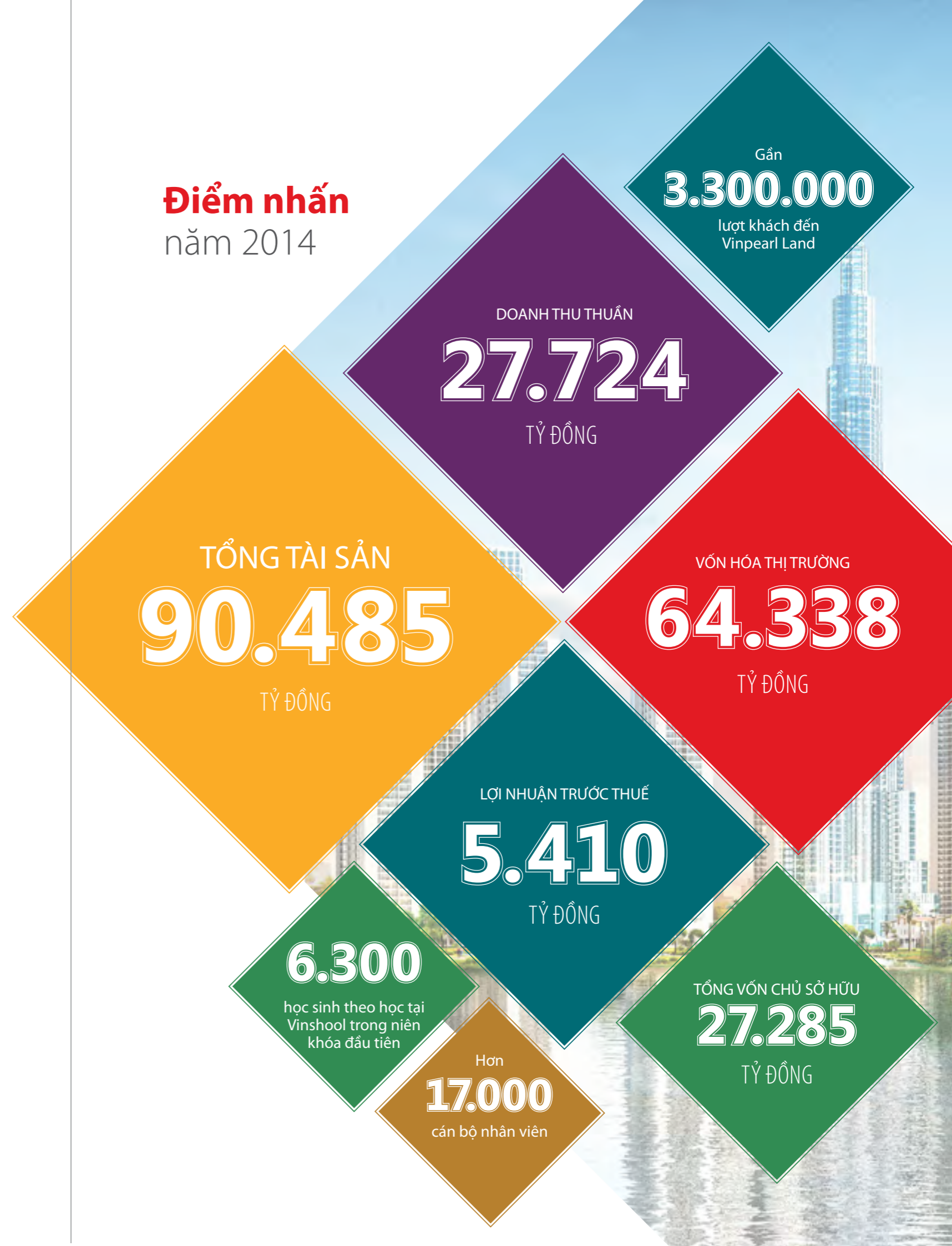
Bên cạnh ba lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, Vingroup tiếp tục mở rộng và phát triển sang các lĩnh vực quan trọng khác với mục tiêu nâng cao chất lượng sống tại Việt Nam như **Y tế** với thương hiệu *Vinmec* – Dịch vụ y tế chất lượng cao; **Giáo dục** với thương hiệu *Vinschool* – Hệ thống trường Việt Nam chất lượng cao; **Nông nghiệp** với thương hiệu *VinEco* – Ngành kinh doanh mới nhất mà Vingroup vừa quyết định gia nhập.

Trong mọi lĩnh vực hoạt động, Vingroup đều chứng tỏ được vai trò tiên phong, đón đầu các xu hướng tiêu dùng mới, đem đến cho thị trường những sản phẩm và dịch vụ theo tiêu chuẩn quốc tế và những trải nghiệm hoàn toàn mới mang phong cách sống hiện đại.

Với những nỗ lực và sự sáng tạo không ngừng nghỉ, chỉ trong vòng một thập niên, Vingroup tự hào đã vươn lên vị trí của một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, do chính những người Việt trẻ với trí tuệ, bản lĩnh và khát vọng Việt Nam gây dựng và dẫn dắt.

Trên bình diện nền kinh tế, 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 để vươn lên tầm khu vực và thế giới.

## Điểm nhấn năm 2014





*Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2015 là phát huy tối đa mọi nguồn lực để tăng tốc phát triển các dự án theo đúng tiến độ để ra, đồng thời khai thác hiệu quả các cơ sở kinh doanh, các dự án đã đi vào hoạt động.*

## Thông điệp của 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!

Những năm qua, nền kinh tế trong nước và quốc tế gặp nhiều thách thức. Hàng nghìn doanh nghiệp đối mặt với tình trạng đóng cửa, ngừng hoạt động. Hàng trăm nghìn lao động mất việc làm. Đó là khoảng thời gian khó khăn với tất cả các doanh nghiệp.

Nhưng Vingroup đã vượt qua giai đoạn này một cách ngoạn mục. Lường trước những biến động của nền kinh tế, đồng thời đáp ứng sự phát triển nội tại của hệ thống, ngay từ cuối năm 2013, Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo Tập đoàn Vingroup đã ra quyết sách quan trọng: cải tổ mô hình quản trị trên toàn Tập đoàn với mục tiêu “chuyển đổi để thành công”. Trong năm 2014, toàn Tập đoàn đã chuyển hẳn 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).

Sự cải tổ mang tính bước ngoặt từ bên trong đã giúp Vingroup trụ vững qua mọi khó khăn thách thức, tiếp tục mở

rộng sang nhiều lĩnh vực mới. Sau một năm tiến hành chuyển đổi, Tập đoàn đã định hình rõ nét 5 lĩnh vực kinh doanh cốt lõi gồm: **Bất động sản – Du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí – Bán lẻ – Y tế – Giáo dục**. Các sản phẩm, dịch vụ đẳng cấp của Vingroup đã tập hợp thành một hệ sinh thái gắn kết và hỗ trợ chặt chẽ cho nhau, cùng thiết lập nên những chuẩn mực mới trên thị trường với sứ mệnh “Vi một cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt”.

Song song với nỗ lực tái cơ cấu, năm 2014, Vingroup cũng quyết liệt thực hiện các mục tiêu tăng trưởng và mở rộng mạnh mẽ tại nhiều tỉnh thành trên cả nước.

Tại TP. Hồ Chí Minh, Tập đoàn đã khởi công dự án Khu đô thị hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam; đồng thời là dự án khu đô thị phức hợp lớn nhất của chúng ta đến thời điểm hiện tại: Vinhomes Central Park.

Tại Phú Quốc, quần thể du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc đi vào vận hành đã tạo nên động lực phát triển mới cho du lịch địa phương.

Tại Quảng Ninh, TTTM Vincom khai trương cuối năm 2014 đã trở thành điểm đến mua sắm, vui chơi giải trí của người dân Hạ Long và các khu vực lân cận, khởi động cho chiến dịch phủ rộng chuỗi Vincom khắp cả nước.

Trên toàn quốc, hệ thống VinMart và VinMart+ ra mắt và nhanh chóng mở rộng mạng lưới tới các địa phương. Cùng với VinMart, chuỗi thương hiệu bán lẻ chuyên biệt trong các lĩnh vực thời trang – VinFashion; hệ thống bán lẻ công nghệ và điện máy – VinPro; hệ thống cửa hàng chuyên biệt – VinDS; thương mại điện tử – A Đầy Rối đã hoặc sắp đi vào hoạt động, cùng tạo nên mũi nhọn kinh doanh mới cho Tập đoàn.

Hệ thống y tế Vinmec và hệ thống giáo dục Vinschool cũng đạt tốc độ tăng trưởng ngoạn mục với việc khởi công thêm 4 bệnh viện mới và đưa vào hoạt động trường Phổ thông liên cấp và các cơ sở Mầm non với 6.300 học sinh trên toàn hệ thống.

Với những bước đi tiên phong, phù hợp thời thế, đồng thời hướng đến sự phát triển bền vững, năm 2014, doanh thu của Tập đoàn đã đạt mức kỷ lục: 27.724 tỷ đồng, tăng trưởng 51% so với năm 2013. Đây là mức doanh thu cao nhất kể từ khi Vingroup được thành lập, đưa Tập đoàn vào danh sách số ít doanh nghiệp Việt Nam đạt doanh thu tỷ đô la Mỹ.

Năm 2014, Tập đoàn cũng tạo thêm 8.500 việc làm mới, nâng tổng số nhân sự lên đến hơn 17.000 người. Vingroup trở thành môi trường làm việc được yêu thích số 1 trong ngành bất động sản, kiến trúc, thiết kế và giữ vị trí cao trong nhóm các ngành đầu tư, kế toán, kiểm toán, dược, chăm sóc sức khỏe, công nghệ sinh học,...

### Thưa Quý vị!

Chúng ta có niềm tin vào việc dẫn dắt sự thay đổi. Và hôm nay, Vingroup đang là doanh nghiệp hàng đầu trong hầu hết các lĩnh vực hoạt động mà Vingroup đã tham gia.

Vingroup tự hào là doanh nghiệp kiến tạo tiêu chuẩn sống mới tại các khu đô thị Vinhomes; mang đến phong cách mua sắm, vui chơi, giải trí theo xu hướng thời thượng tại các trung tâm thương mại Vincom; đem lại cơ hội du lịch nghỉ dưỡng 5 sao và trên 5 sao tại chuỗi Vinpearl; cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh đẳng cấp quốc tế tại Vinmec; và thiết lập dịch vụ giáo dục chất lượng cao tại hệ thống Vinschool.

Trên tinh thần đó, năm 2015, bên cạnh 5 lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, Vingroup đã gia nhập lĩnh vực mới – nông nghiệp với thương hiệu VinEco. Tham vọng của VinEco là tạo nên nguồn cung thực phẩm sạch và an toàn cho người dân trong nước, vì các thể hệ tương lai; đồng thời đưa các nông sản thế mạnh của Việt Nam ra thế giới.

Năm 2015, nền kinh tế dần ổn định, bước vào giai đoạn hồi phục, cộng đồng kinh tế ASEAN cũng sẽ chính thức được thành lập. Đón đầu vận hội mới, nhiệm vụ trọng tâm của Vingroup trong năm 2015 là phát triển hiệu quả hoạt động của các trung tâm lợi nhuận độc lập (P&Ls), phát huy tối đa mọi nguồn lực để đảm bảo tiến độ các dự án đang triển khai. Hàng loạt dự án lớn của Vingroup đã và đang được thực hiện tại các tỉnh thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Nha Trang, Cần Thơ, Hà Tĩnh,... sẵn sàng cho một năm bùng nổ.

Tập đoàn cũng sẽ gia tăng độ phủ của hệ sinh thái các sản phẩm dịch vụ đẳng cấp Vingroup trên toàn Việt Nam với 6 lĩnh vực chủ chốt: **Bất động sản – Du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí – Bán lẻ – Giáo dục – Y tế – Nông nghiệp**. Mục tiêu của năm 2015 là bứt phá mạnh mẽ để giữ vững vị trí hàng đầu trong các lĩnh vực cốt lõi và tiếp tục tìm kiếm những lĩnh vực có tiềm năng tăng trưởng cao và góp phần hiện thực hoá sứ mệnh “Vi một cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt”.

Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ tiếp tục kiện toàn bộ máy hoạt động với dự án Cải cách Hệ thống quản trị nhằm xây dựng một hệ thống thực sự hiệu quả, có nội lực mạnh mẽ, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong các giai đoạn sau.

Thay mặt cho HĐQT Tập đoàn, một lần nữa, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý vị vì đã ủng hộ, đồng hành cùng Tập đoàn thời gian qua. Tôi tin tưởng rằng với những sách lược được tính toán thận trọng, chúng ta sẽ gạt hái thêm nhiều thành công mới trong năm 2015 và các giai đoạn tiếp theo, đưa Vingroup trở thành một Tập đoàn kinh tế dẫn dắt thị trường, là doanh nghiệp hàng đầu trong khu vực, đồng thời gia tăng lợi ích lâu dài của Quý cổ đông, đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**  
Phạm Nhật Vượng



# Các danh hiệu, giải thưởng năm 2014



Giải thưởng "Thương hiệu mạnh Việt Nam" năm thứ 7 liên tiếp

Thời báo Kinh tế Việt Nam phối hợp với Cục xúc tiến Thương mại (Bộ Công thương) trao tặng.



Giải thưởng "Trung tâm thương mại tốt nhất Việt Nam" cho Vincom Mega Mall Royal City

Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương 2014 (Asia Pacific Property Awards 2014).



Chủ đầu tư tốt nhất Việt Nam

Giải thưởng Bất động sản Đông Nam Á 2014 (South East Asia Property Awards 2014).



Top 100 công ty hàng đầu ASEAN năm 2014

Standard and Poor's (S&P) - một trong ba tổ chức xếp hạng tín dụng độc lập và uy tín nhất thế giới xếp hạng tín nhiệm.



"Tổ chức huy động vốn tốt nhất" - "Region's Best Borrower in Vietnam"

Finance Asia bình chọn.



Chủ đầu tư Trung tâm Thương mại tốt nhất Việt Nam 2014

Euromoney Real Estate Awards bình chọn lần thứ 2.



Top 10 Khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam lần thứ 6 cho Vinpearl Resort Nha Trang

Giải thưởng du lịch Việt Nam năm 2013 do Tổng cục Du lịch Việt Nam - Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch cùng Hiệp hội Du lịch Việt Nam tổ chức.



Doanh nghiệp tư nhân nộp thuế lớn nhất Việt Nam 2014

Bảng xếp hạng V1000, dành cho 1.000 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2014, công bố bởi Công ty Vietnam Report, Báo VietNamNet và Tạp chí Thuế - Tổng Cục Thuế.



**Vinpearl Premium Đà Nẵng**

Tọa lạc tại vị trí đặc địa nhất của dải biển Non Nước

# DẤU ẤN TIỀN PHONG

*"Một vị trí tốt nhất luôn cần có tầm nhìn để trở thành điểm đến tốt nhất."*

## GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

018 Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi

020 Các mốc phát triển

024 Sơ đồ tổ chức

026 Hội đồng Quản trị

028 Ban Kiểm soát

028 Ban Giám đốc

032 Lĩnh vực kinh doanh

# Tâm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi

## TÂM NHÌN

Bằng khát vọng tiên phong cùng chiến lược đầu tư – phát triển bền vững, Vingroup phấn đấu trở thành Tập đoàn bất động sản 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 đẳng cấp với chất lượng quốc tế và am hiểu bản sắc địa phương; mang tính độc đáo và sáng tạo cao. Bên cạnh giá trị chất lượng cao, trong mỗi sản phẩm – dịch vụ đều chứa đựng những thông điệp văn hóa, thể hiện sự tự hào về thương hiệu Việt.

**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:** Hòa 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.



## 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 và 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.

## 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 phấn đấu để trở thành 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.

## BIỂU TƯỢNG

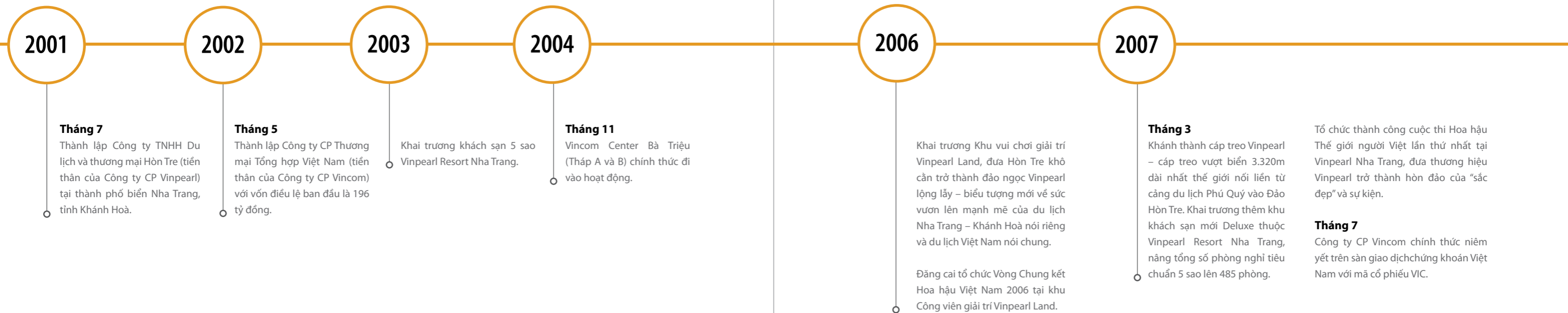
Biểu tượng Vingroup được phát triển với hình ảnh cánh chim bay về phía mặt trời, thể hiện khát vọng bay cao và vươn đến những thành công rực rỡ.

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 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).

## Các mốc phát triển



### Lịch sử hình thành và phát triển

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được thành lập sau sự kiện sáp nhập của 2 công ty: Công ty Cổ phần 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 Hạ Long, Khánh Hòa – Nha Trang, Đà Nẵng, 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 các tổ hợp quy mô lớn bao gồm TTTM, văn phòng, căn hộ và biệt thự đẳng cấp, tại các thành phố lớn trên cả nước như: Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hạ Long,...

## Các mốc phát triển (TIẾP THEO)

2009

**Tháng 8**

TTTTM Vincom Bà Triệu – Tháp C đi vào hoạt động.

**Quý IV**

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

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

2010

**Tháng 4**

Tổ hợp văn phòng và TTTM của Vincom Đồng Khởi (Vincom B) đi vào hoạt động.

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

2011

**Tháng 5**

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, 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.

**Tháng 7**

Khai trương khu nghỉ dưỡng Vinpearl Premium Đà Nẵng.

**Tháng 12**

Khai trương TTTM Vincom Long Biên tại Vinhomes Riverside.

Tập đoàn chuyển toàn bộ trụ sở chính về Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Long Biên, Hà Nội.

2012

**Tháng 1**

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 với tư cách pháp nhân mới: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Khánh thành Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.

**Tháng 4 đến tháng 7**

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

**Tháng 10**

Khai trương TTTM Vincom A TP. Hồ Chí Minh – tổ hợp mua sắm, giải trí và ẩm thực sang trọng. Giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của tổ hợp này được hoàn tất và ghi nhận trong năm 2013.

**Tháng 11**

Euromoney vinh danh Vingroup là “Chủ đầu tư tốt nhất Việt Nam” và APPA bình chọn Vinhomes Riverside là “Dự án biệt thự tốt nhất Việt Nam”.

2013

**Tháng 1**

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

**Tháng 4**

Chính thức gia nhập lĩnh vực giáo dục với thương hiệu Vinschool – Hệ thống trường học liên cấp từ mầm non đến phổ thông trung học.

**Tháng 5**

Hợp tác chiến lược với Warburg Pincus – Quỹ đầu tư hàng đầu thế giới, thu hút 200 triệu đô la Mỹ đầu tư vào Công ty CP Vincom Retail. Acquisition International bình chọn đây là “Giao dịch bất động sản của năm 2013”.

**Tháng 7**

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

**Tháng 11**

Phát hành thành công 200 triệu đô la Mỹ trái phiếu quốc tế, giao dịch được FinanceAsia bình chọn là “Thương vụ tốt nhất Việt Nam 2013” và IFR Asia chọn là “Thương vụ Việt Nam tiêu biểu trên thị trường vốn quốc tế 2013”.

**Tháng 12**

Khai trương siêu TTTM Vincom Mega Mall Times City và các cơ sở mới của Vinschool và Vinmec tại Khu đô thị Times City. Bàn giao hàng ngàn căn hộ tại Vinhomes Royal City và Vinhomes Times City trong năm 2013.

2014

**Tháng 7**

Khởi công khu đô thị hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam Vinhomes Central Park tại TP. Hồ Chí Minh; đồng thời, công bố chiến lược phát triển chuỗi hệ thống Bệnh viện Vinmec với 10 bệnh viện tại các tỉnh thành trong vòng 5 năm tới và thành lập trường Đại học Y Vinmec vào năm 2015.

**Tháng 9**

Tập đoàn Vingroup được vinh danh trên nhiều giải thưởng uy tín như Tạp chí tài chính hàng đầu thế giới Euromoney bình chọn là “Chủ đầu tư TTTM tốt nhất”, Standard and Poor’s (S&P) xếp hạng tín nhiệm trong Top 100 công ty hàng đầu ASEAN, FinanceAsia bình chọn là “Tổ chức huy động vốn tốt nhất” Việt Nam. Vinpearl Resort Nha Trang tiếp tục được vinh danh “Top 10 Khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam” tại Lễ trao Giải thưởng du lịch Việt Nam.

Trường phổ thông liên cấp Vinschool tại Khu đô thị Times City khai giảng năm học đầu tiên, nâng tổng số học sinh từ mầm non đến cấp trung học lên đến gần 6.300 em.

**Tháng 10**

Vingroup công bố thành lập thương hiệu bán lẻ VinMart và VinMart+.

Khai trương TTTM Vincom Hạ Long, nâng hệ thống TTTM mang thương hiệu Vincom lên con số 6.

**Tháng 11**

Chính thức khai trương quần thể du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao Vinpearl Phú Quốc chỉ sau hơn 10 tháng thi công.

Khai trương đồng loạt 9 siêu thị và cửa hàng tiện ích đầu tiên mang thương hiệu VinMart và VinMart+.

Mở bán các căn hộ tại dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội.

**Tháng 12**

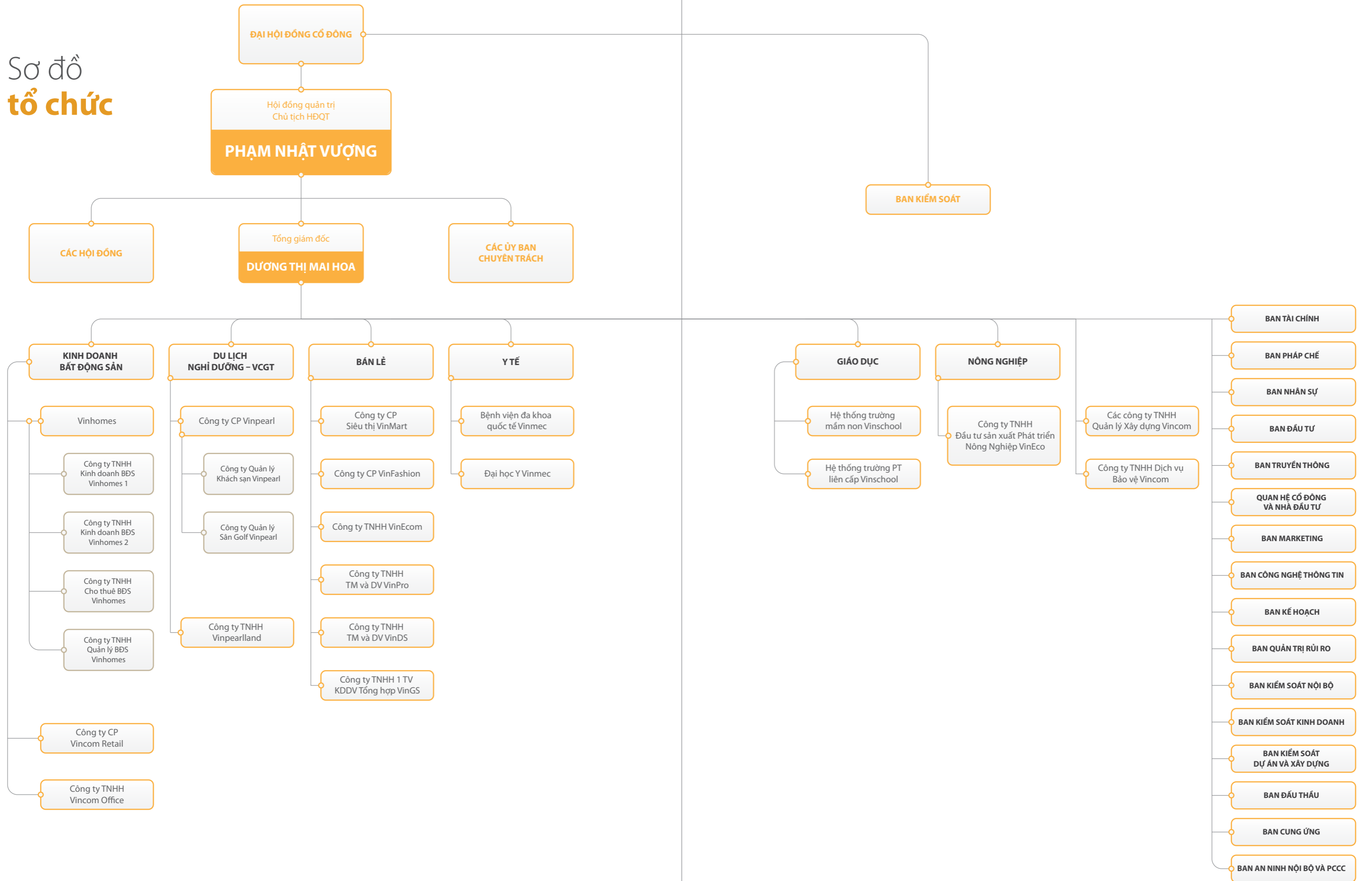
Vingroup được vinh danh là doanh nghiệp tư nhân nộp thuế lớn nhất Việt Nam, tính theo báo cáo tài chính hợp nhất 2013.

Khởi công công trình 81 tầng The Landmark81 thuộc khu đô thị Vinhomes Central Park. Tòa nhà The Landmark81 có độ cao dự kiến hơn 380m, hứa hẹn lập kỷ lục tòa nhà cao nhất Việt Nam.

Khai trương Trung tâm ẩm thực, hội nghị và giải trí sang trọng Almaz tại Vinhomes Riverside.

Cuối tháng 12/2014: Vingroup công bố thương hiệu Vinpearl Premium – Quần thể khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng tại Nha Trang, Phú Quốc và Đà Nẵng; đồng thời mở bán hàng trăm biệt thự biển tại Vinpearl Premium.

# 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 Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ). HĐQT của Tập đoàn hiện gồm 10 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

- 01. Ông Phạm Nhật Vượng** – Chủ tịch HĐQT
- 02. Bà Phạm Thúy Hằng** – Phó Chủ tịch HĐQT
- 03. Bà Phạm Thu Hương** – Phó Chủ tịch HĐQT
- 04. Bà Nguyễn Diệu Linh** – Phó Chủ tịch HĐQT
- 05. Bà Vũ Tuyết Hằng** – Phó Chủ tịch HĐQT
- 06. Ông Lê Khắc Hiệp** – Phó Chủ tịch HĐQT
- 07. Bà Mai Hương Nội** – Thành viên HĐQT
- 08. Ông Ling Chung Yee Roy** – Thành viên HĐQT
- 09. Ông Marc Villiers Townsend** – Thành viên HĐQT
- 10. Ông Joseph Raymond Gagnon** – Thành viên HĐQT



Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

**Ông Phạm Nhật Vượng**

**DẪN DẮT HỆ THỐNG CÁC SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ ĐẲNG CẤP CỦA VINGROUP PHÁT TRIỂN VỚI SỨ MỆNH “VÌ MỘT CUỘC SỐNG TỐT ĐẸP HƠN CHO NGƯỜI VIỆT”.**

Ông Phạm Nhật Vượng được bổ nhiệm vào Hội đồng Quản trị vào tháng 5/2002 và được bầu là Chủ tịch HĐQT 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 tham gia sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển của các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn với hai thương hiệu ban đầu là Vincom (thương hiệu bất động sản đẳng cấp hàng đầu) và Vinpearl (thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực khách sạn, du lịch và giải trí). Hiện ông đang tiếp tục dẫn dắt hệ sinh thái các sản phẩm và dịch vụ đẳng cấp của Tập đoàn với sứ mệnh “VÌ MỘT CUỘC SỐNG TỐT ĐẸP HƠN CHO NGƯỜI VIỆT”.

Trước khi thành lập Tập đoàn tại Việt Nam vào năm 2002, ông Phạm Nhật Vượng 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 và năm 2014.

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 Kiểm soát

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 cần 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.

### Danh sách thành viên BKS

01. Ông **Nguyễn Thế Anh** – Trưởng BKS
02. Ông **Đình Ngọc Lâm** – Thành viên BKS
03. Bà **Nguyễn Thị Vân Trinh** – Thành viên BKS
04. Bà **Đỗ Thị Hồng Vân** – Thành viên BKS
05. Bà **Hoàng Thúy Mai** – Thành viên BKS

## Ban Giám đốc

Ban Giám đốc (BGĐ) do HĐQT bổ nhiệm và bãi miễn, tại thời điểm 31/12/2014 gồm Tổng Giám đốc, 6 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 ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ hay 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.

### Danh sách thành viên BGĐ

01. Bà **Dương Thị Mai Hoa** – Tổng Giám đốc
02. Bà **Mai Hương Nội** – Phó Tổng Giám đốc
03. Bà **Nguyễn Diệu Linh** – Phó Tổng Giám đốc
04. Bà **Vũ Tuyết Hằng** – Phó Tổng Giám đốc
05. Ông **Phạm Văn Khương** – Phó Tổng Giám đốc
06. Ông **Đặng Thanh Thủy** – Phó Tổng Giám đốc
07. Bà **Nguyễn Thị Dịu** – Phó Tổng Giám đốc
08. Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền** – Kế toán trưởng



Tổng Giám Đốc

**Bà Dương Thị Mai Hoa**

CÙNG VỚI NHỮNG DẤU ẤN KHỞI SẮC CỦA KINH TẾ TRONG NƯỚC VÀ THẾ GIỚI, NĂM 2014, TẬP ĐOÀN VINGROUP ĐÃ CÓ SỰ PHÁT TRIỂN VƯỢT BẬC VỚI HÀNG LOẠT DỰ ÁN LỚN VÀ LIÊN TIẾP MỞ RỘNG HOẠT ĐỘNG SANG CÁC LĨNH VỰC MỚI VỚI NHIỀU THÀNH TỰU ẤN TƯỢNG.

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.



Bà **Mai Hương Nội**  
Thành viên HĐQT kiêm  
Phó Tổng Giám đốc



Bà **Nguyễn Diệu Linh**  
Phó Chủ tịch HĐQT kiêm  
Phó Tổng Giám đốc



Ông **Phạm Văn Khương**  
Phó Tổng Giám đốc



Bà **Nguyễn Thị Dịu**  
Phó Tổng Giám đốc



Bà **Dương Thị Mai Hoa**  
Tổng Giám đốc



Bà **Vũ Tuyết Hằng**  
Phó Chủ tịch HĐQT kiêm  
Phó Tổng Giám đốc



Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền**  
Kế toán trưởng



Ông **Đặng Thanh Thủy**  
Phó Tổng Giám đốc

# Lĩnh vực kinh doanh

## BẤT ĐỘNG SẢN

### HỆ THỐNG CĂN HỘ VÀ BIỆT THỰ DỊCH VỤ ĐẲNG CẤP – VINHOMES

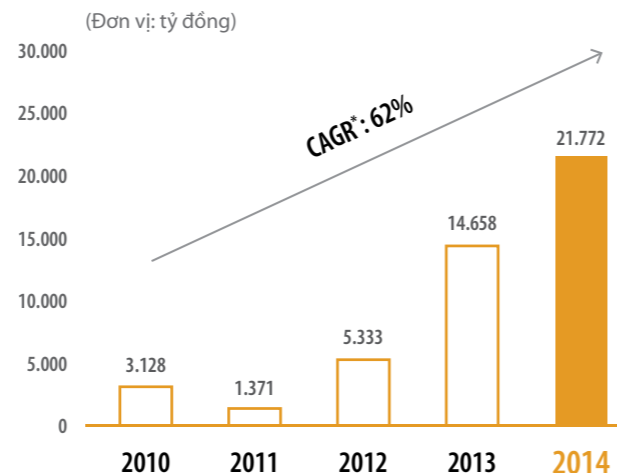
Vinhomes là thương hiệu bất động sản nhà ở và biệt thự đẳng cấp của Vingroup. Vinhomes đã thiết lập tiêu chuẩn sống mới với giá trị vượt trội cho thị trường bất động sản, góp phần tạo nên danh tiếng “những khu đô thị đáng sống nhất Việt Nam” cho chuỗi khu đô thị do Vingroup là chủ đầu tư. Các khu đô thị trong hệ thống Vinhomes đều tọa lạc ở những vị trí đắc địa tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, hội tụ đẳng cấp về: Sản phẩm nhà ở chất lượng cao; Dịch vụ tại gia chuyên nghiệp tiêu chuẩn 5 sao; Môi trường sống xanh, sạch; Văn hóa cộng đồng nhân văn; An ninh – An toàn được đảm bảo; và Tiện ích đồng bộ, đầy đủ.

Với những nỗ lực rất lớn và sự chủ động chuyển mình ở mọi góc độ: chiến lược, chiến thuật, đội ngũ nhân sự, bộ máy kinh doanh, hệ thống vận hành và các bộ phận phụ trợ,... Vinhomes đang nỗ lực để chiếm lĩnh thị trường. Năm 2015 Vinhomes sẽ “bùng nổ” và “phủ sóng” tại nhiều tỉnh thành quan trọng trên cả nước, hứa hẹn đem đến sự bứt phá trên thị trường bất động sản Việt Nam.

#### Hệ thống Vinhomes bao gồm:

- Vinhomes Royal City (Hà Nội)
- Vinhomes Times City (Hà Nội)
- Vinhomes Riverside (Hà Nội)
- Vinhomes Nguyễn Chí Thanh (Hà Nội)
- Vinhomes Đồng Khởi (TP. Hồ Chí Minh)
- Vinhomes Central Park (TP. Hồ Chí Minh)

BIỂU ĐỒ DOANH THU CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN (2010 – 2014)



(\*) Tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm

## HỆ THỐNG TTTM ĐẲNG CẤP – VINCOM RETAIL

Vincom là thương hiệu bất động sản bán lẻ hàng đầu Việt Nam do Vingroup phát triển với hai chuỗi thương hiệu là Vincom và Vincom Mega Mall. Với quy mô hoành tráng, các loại hình mua sắm, vui chơi giải trí đa dạng và sự vượt trội về đẳng cấp, chất lượng của không gian và kiến trúc, hệ thống TTTM Vincom không chỉ mang tới cho du khách những địa điểm vui chơi mua sắm sang trọng, tiện nghi mà còn góp phần hình thành một phong cách mua sắm và thư giãn hoàn toàn mới tại Việt Nam: sang trọng, hiện đại và đẳng cấp.

#### Hệ thống TTTM Vincom bao gồm:

- Vincom Bà Triệu (Hà Nội)
- Vincom Long Biên (Hà Nội)
- Vincom Hạ Long (Quảng Ninh)
- Vincom Đồng Khởi (TP. Hồ Chí Minh)

#### Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall bao gồm:

Hệ thống bao gồm các “siêu TTTM” có quy mô lớn, là mô hình độc đáo kết hợp nhu cầu mua sắm với các loại hình vui chơi giải trí quy mô và hiện đại như: Công viên nước, Sân trượt băng trong nhà, Thủy cung. Hiện tại đang có hai Vincom Mega Mall đều tại Hà Nội:

- Vincom Mega Mall Royal City
- Vincom Mega Mall Times City

Năm 2014 là một năm bản lề vững chắc để Vincom Retail chuyển mình và bứt phá trong các giai đoạn sau. Năm 2015, Vincom Retail đặt mục tiêu cán đích 1 triệu m<sup>2</sup> mặt bằng bán lẻ hiện đại với việc sở hữu 30 TTTM trên toàn quốc.

Năm	2004	2009	2010	2012	2013	2014	2015
Tổng số TTTM	1	1*	2	3	5	6	Đặt mục tiêu 30
Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	27.103	42.489	93.273	131.333	482.913	513.690	1.000.000

(\*) Khai trương Vincom Bà Triệu – Tháp C

## HỆ THỐNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ – VINCOM 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 bao gồm:

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

## DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG – VUI CHƠI GIẢI TRÍ

### DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG – VINPEARL

Vinpearl là thương hiệu hàng đầu của Việt Nam trong lĩnh vực du lịch – nghỉ dưỡng. Khởi đầu từ tổ hợp Vinpearl Nha Trang, sau hơn một thập niên phát triển, Vinpearl đã sở hữu chuỗi Khách sạn, Khu nghỉ dưỡng và giải trí sang trọng trên khắp Việt Nam với các dòng thương hiệu: Vinpearl Resort (khách sạn 5 sao), Vinpearl Luxury (khách sạn trên 5 sao), và Vinpearl Premium (Quần thể khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng) và Vinpearl Golf Club (sân golf).

#### Hệ thống Khách sạn Vinpearl bao gồm:

- Vinpearl Resort Nha Trang
- Vinpearl Luxury Nha Trang
- Vinpearl Resort Phú Quốc (Giai Đoạn 1)

#### Hệ thống Quần thể Khách sạn và Biệt thự nghỉ dưỡng bao gồm:

- Vinpearl Premium Đà Nẵng
- Vinpearl Premium Nha Trang Bay (đang xây dựng)
- Vinpearl Premium Phú Quốc (đang xây dựng)
- Vinpearl Premium Golf Land (đang xây dựng)

#### Hệ thống Sân Golf Vinpearl bao gồm:

- Vinpearl Golf Club – Nha Trang
- Vinpearl Golf Club – Phú Quốc

Năm 2014, Vinpearl đã có một năm hoạt động hiệu quả. Quần thể nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc đã khai trương chỉ sau 10 tháng thi công, Vingroup ra mắt thêm dòng sản phẩm mới là Vinpearl Premium. Vinpearl đang đứng trước năm 2015 được dự báo là vô cùng sôi động với việc hoàn thiện 3 quần thể Vinpearl Premium tại Nha Trang, Phú Quốc và đưa vào hoạt động khu resort đầu tiên tại miền Bắc là Vinpearl Resort Hạ Long.

### VUI CHƠI GIẢI TRÍ – VINPEARL LAND

Vinpearl Land là thương hiệu về dịch vụ vui chơi giải trí của Tập đoàn Vingroup, sở hữu hệ thống khu vui chơi, công viên giải trí đa dạng, đặc sắc và hiện đại bậc nhất Việt Nam. Vinpearl Land tọa lạc tại các dự án du lịch nghỉ dưỡng và các 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.

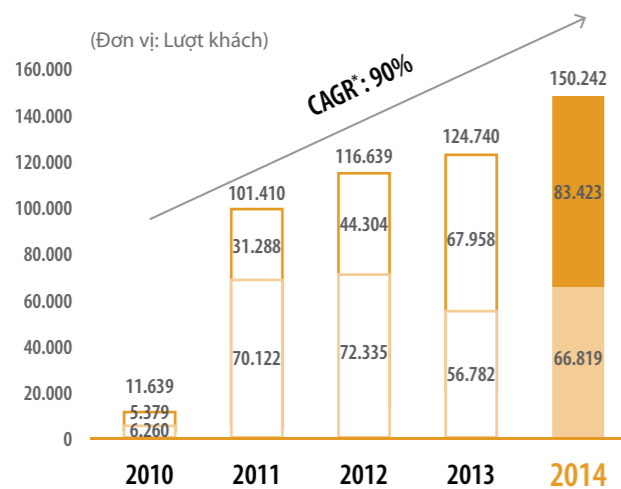
#### Hệ thống Vinpearl Land bao gồm:

- Vinpearl Land Nha Trang
- Vinpearl Land Royal City
- Vinpearl Land Times City
- Vinpearl Land Hạ Long
- Vinpearl Land Phú Quốc

Năm 2014 – Vinpearl Land tự hào đã phát triển được một đội ngũ nhân sự với sức trẻ, sự nhiệt huyết và đầy đam mê để cùng nhau tạo nên những trải nghiệm mới nhằm thu hút khách, có thời điểm lên đến vài chục ngàn người/ ngày, đồng thời liên tục mở rộng hệ thống với Vinpearl Land Hạ Long và Vinpearl Land Phú Quốc.

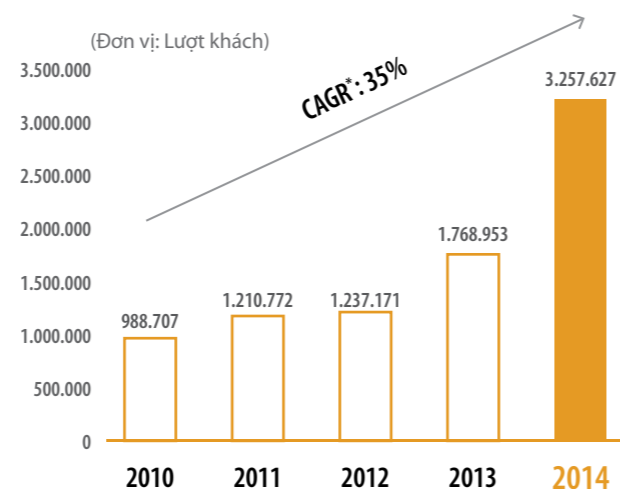
Trong năm 2015, mục tiêu của Vinpearl Land là trải rộng thương hiệu tại các tỉnh thành lớn trên toàn quốc.

BIỂU ĐỒ SỐ LƯỢT KHÁCH ĐẾN CÁC KHU NGHỈ DƯỠNG VINPEARL (2010 – 2014)



● Tổng lượng khách nước ngoài ● Tổng lượt khách trong nước

BIỂU ĐỒ SỐ LƯỢT KHÁCH ĐẾN CÁC KHU GIẢI TRÍ VINPEARL LAND (2010 – 2014)



(\*) Tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm

## Y TẾ

### DỊCH VỤ Y TẾ CHẤT LƯỢNG CAO – VINMEC

Hệ thống chăm sóc sức khỏe hàng đầu Việt Nam Vinmec là thương hiệu dịch vụ y tế chất lượng cao của Tập đoàn Vingroup. Với đội ngũ chuyên gia, bác sỹ có trình độ chuyên môn cao, trang thiết bị khám chữa bệnh đồng bộ, hiện đại, hệ thống phòng bệnh nội trú đạt tiêu chuẩn quốc tế, dịch vụ toàn diện – chuyên nghiệp, đẳng cấp,... Vinmec đã đóng góp được nhiều thành tựu đáng trân trọng cho nền Y học nước nhà và là địa chỉ chăm sóc sức khỏe uy tín được nhiều người dân tin tưởng. Tính chủ động, kỷ luật, quyết liệt và làm việc có kế hoạch của con người Vingroup luôn được đề cao trên toàn hệ thống Vinmec, đem lại hiệu quả tích cực và bền vững. Bí quyết thành công đó của Vinmec cũng là đà vững chắc để trong năm 2015, sẽ có lần lượt 3 Bệnh viện tại Phú Quốc, TP.Hồ Chí Minh, Nha Trang được khánh thành, đồng thời Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hạ Long cũng chính thức được khởi công.

#### Hệ thống y tế Vinmec bao gồm:

- Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Hà Nội (Times City)
- Phòng khám Quốc tế Vinmec Royal City (Royal City)
- Phòng khám Đa khoa Quốc tế Vinmec Sài Gòn (TP. Hồ Chí Minh)

## GIÁO DỤC

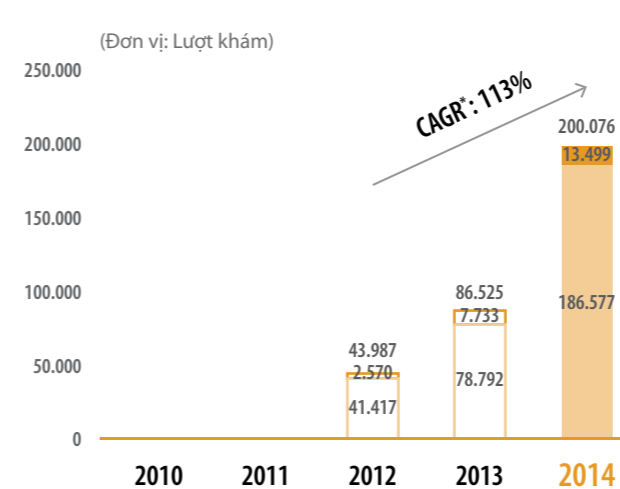
### HỆ THỐNG TRƯỜNG VIỆT NAM CHẤT LƯỢNG CAO – VINSCHOOL

Vinschool là hệ thống giáo dục liên cấp chất lượng cao từ bậc Mầm non đến hết Trung học phổ thông do Vingroup phát triển. Không chỉ được kế thừa những giá trị vượt trội và cơ sở hạ tầng của toàn hệ thống, Vinschool còn nhận được sự đầu tư tập trung từ Tập đoàn nhằm đạt tới khát vọng đổi mới Giáo dục để góp phần tạo ra một thế hệ công dân Việt tinh hoa, năng động, sáng tạo, văn minh, hội nhập mà vẫn giữ bản sắc và văn hóa dân tộc. Năm 2014, Vinschool ghi nhận bước tiến kỷ lục khi liên tục mở rộng hệ thống và quy mô với tổng số học sinh đã lên đến hơn 6.300 em. Với triết lý giáo dục sâu sắc, vì sự phát triển toàn diện của thế hệ tương lai, chỉ sau 1 học kỳ, Vinschool đã giành được lòng tin gần như tuyệt đối của học sinh và phụ huynh. Trong vài năm tới, hệ thống của Vinschool đặt kế hoạch để phát triển tới 22 cơ sở trên toàn quốc.

#### Các cơ sở Vinschool bao gồm:

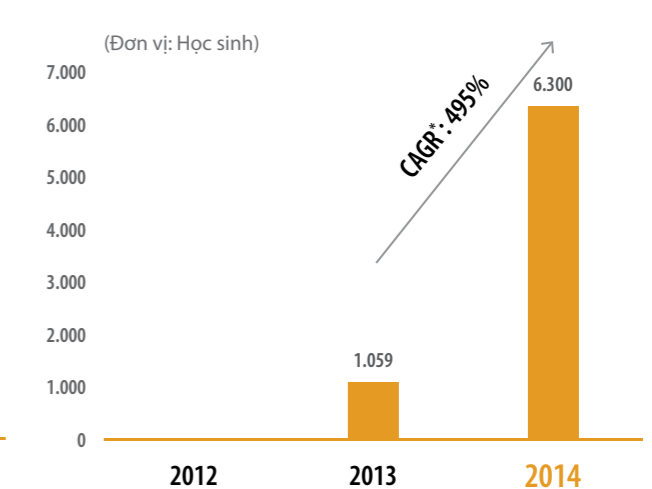
- Trường Mầm Non Vinschool – Times City
- Trường Mầm Non Vinschool – Royal City
- Trường Mầm Non Vinschool – Vinhomes Riverside
- Trường Tiểu học Vinschool – Times City
- Trường Trung học Vinschool – Times City

BIỂU ĐỒ TỔNG SỐ LƯỢT KHÁM CHỮA BỆNH TẠI VINMEC (2010 – 2014)



● Tổng lượt khám nội trú ● Tổng lượt khám ngoại trú

BIỂU ĐỒ TỔNG SỐ HỌC SINH ĐĂNG KÝ NHẬP HỌC (2013 - 2014)



(\*) Tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm

**BÁN LẺ**

**VINMART – VINDS – VINPRO  
– VINFASHION – A ĐÂY RỒI**

Năm 2014 là năm đánh dấu bước tiến chiến lược của Vingroup vào lĩnh vực bán lẻ với hệ thống các thương hiệu bán lẻ quan trọng, trải rộng trên nhiều mảng hoạt động, bao gồm:

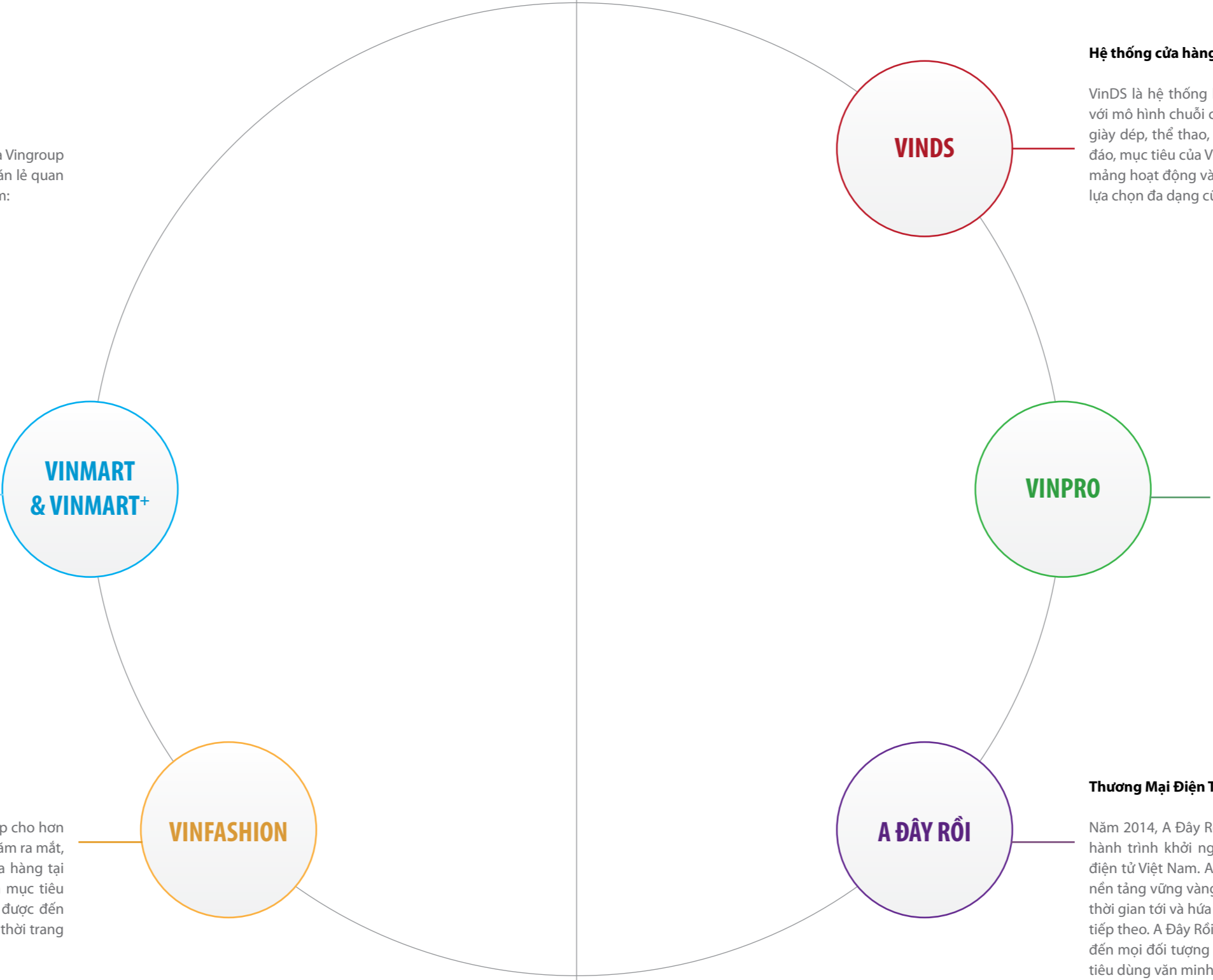
**Siêu thị VinMart,  
Cửa hàng tiện ích VinMart+**

Thương hiệu bán lẻ tiêu dùng của Tập đoàn Vingroup, mang tới cho người tiêu dùng những trải nghiệm và giá trị vượt trội khi mua sắm. Hệ thống siêu thị và cửa hàng tiện ích của VinMart và VinMart+ đều nằm tại các khu vực đông dân cư, có vị trí giao thông thuận lợi và độ phủ rộng khắp trên toàn quốc.

Sứ mệnh của VinMart là chinh phục người tiêu dùng với phương châm “Vi chất lượng cuộc sống của mọi nhà”. VinMart đang nỗ lực chứng minh với người tiêu dùng Việt là điểm đến mua sắm đáng tin cậy về nguồn gốc – chất lượng sản phẩm, dịch vụ và giá cả, mang đến phong cách mua sắm hoàn toàn mới và sự hài lòng cho người tiêu dùng.

**Thời trang**

EMIGO – Với sứ mệnh “Mặc đẹp cho hơn 90 triệu người Việt”. Sau nửa năm ra mắt, năm 2014, EMIGO đã có 6 cửa hàng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh và mục tiêu sẽ tiếp tục tối ưu hóa cơ hội được đến gần hơn với những người yêu thời trang trong năm 2015.



**Hệ thống cửa hàng chuyên biệt**

VinDS là hệ thống bán lẻ mới trực thuộc tập đoàn Vingroup với mô hình chuỗi cửa hàng bán lẻ chuyên biệt gồm làm đẹp, giày dép, thể thao, đồ nội thất và gia dụng. Với mô hình độc đáo, mục tiêu của VinDS là chiếm lĩnh thị trường bán lẻ tại các mảng hoạt động và đem tới cho người tiêu dùng Việt Nam sự lựa chọn đa dạng cũng như phong cách mua sắm mới.



**Hệ thống Bán lẻ Công nghệ  
và Điện máy**

VinPro là một thương hiệu bán lẻ của Tập đoàn. VinPro ra mắt vào đầu năm 2015, cung cấp các sản phẩm như: điện thoại thông minh, máy tính xách tay, máy tính bảng, đồ điện tử, đồ điện lạnh và thiết bị gia đình.



**Thương Mại Điện Tử**

Năm 2014, A Đây Rồi khởi động những bước đi đầu tiên trên hành trình khởi nghiệp, chinh phục thị trường thương mại điện tử Việt Nam. A Đây Rồi đang nỗ lực từng bước tạo dựng nền tảng vững vàng cho sự ra mắt chính thức của mình trong thời gian tới và hứa hẹn sự phát triển đột phá cho những năm tiếp theo. A Đây Rồi đặt mục tiêu sẽ mang thương mại điện tử đến mọi đối tượng khách hàng, từng bước xây dựng văn hóa tiêu dùng văn minh và tiện lợi cho người Việt Nam.





Vincom Hạ Long  
Khai trương tháng 10/2014

VINCOM CENTER  
Halong

VINCOM CENTER HALONG

coopmart  
supermarket

LỄ KHAI TRƯƠNG  
Hạ Long, ngày 19 tháng 10 năm 2014

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI  
VINCOM CENTER HALONG  
VÀ SIÊU THỊ COOPMART HALONG

CENTER

DẤU ẤN

# TĂNG TRƯỞNG

---

*"Khẳng định vị thế, tăng trưởng để dẫn đầu."*

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014

---

**042** 10 sự kiện nổi bật năm 2014

---

**044** Tóm tắt các chỉ số tài chính

---

**046** Thông tin cổ phiếu Vingroup 2014

---

**048** Thông tin cổ đông

---

**050** Quan hệ cổ đông và nhà đầu tư

---

# 10 sự kiện nổi bật năm 2014

## 1 Khởi công Vinhomes Central Park và mở bán Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội

Năm 2014, Vingroup đã khởi công và mở bán hai dự án bất động sản đẳng cấp bậc nhất tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Tháng 7/2014, dự án khu đô thị hiện đại và cao cấp hàng đầu Việt Nam: Vinhomes Central Park – đã chính thức khởi công tại quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh với tổng vốn đầu tư khoảng 30.000 tỷ đồng trên diện tích 42,2 ha. Đây cũng là dự án đô thị phức hợp đầu tiên của Vingroup tại thị trường phía Nam. Đặc biệt, dự án có công trình nổi bật là tòa nhà The Landmark81 cao nhất Việt Nam (hơn 380m) được khởi công vào tháng 12/2014.

Tại Hà Nội, tháng 11/2014, Vingroup đã mở bán dự án có vị trí đắc địa bậc nhất Thủ Đô: Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội. Với thiết kế thông minh, hiện đại và là một trong những dự án có căn hộ sân vườn riêng, Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội là một trong những dự án đẳng cấp hàng đầu Hà Nội ra mắt trong năm 2014.

Ngay khi công bố, Vinhomes Central Park và Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội đã trở thành tâm điểm của thị trường, với lượng giao dịch thành công vượt ngoài kỳ vọng.

## 2 Khai trương Quần thể Du lịch nghỉ dưỡng lớn nhất tại Phú Quốc

Tháng 11/2014, sau hơn 10 tháng thi công, Vingroup đã khai trương quần thể nghỉ dưỡng 5 sao Vinpearl Phú Quốc. Với quy mô lớn nhất và đẳng cấp nhất trên đảo, Vinpearl Phú Quốc đã tạo ra bước ngoặt mới cho hạ tầng du lịch, dịch vụ đẳng cấp tại địa phương.

Nối tiếp sự kiện này, năm 2014 cũng là năm Vingroup đẩy mạnh triển khai nhiều dự án nghỉ dưỡng mang thương hiệu Vinpearl tại các tỉnh, thành trên cả nước.

## 3 Công bố thương hiệu bán lẻ VinMart, VinMart+

Tháng 10/2014, Vingroup công bố thương hiệu mới trong lĩnh vực bán lẻ với hệ thống chuỗi siêu thị VinMart và cửa hàng tiện ích VinMart+. Trong đó, VinMart là chuỗi siêu thị có diện tích từ 3.000m<sup>2</sup> đến 15.000m<sup>2</sup> và VinMart+ là các cửa hàng tiện ích có diện tích từ 150m<sup>2</sup> đến 300m<sup>2</sup>. Tháng 11/2014, hệ thống VinMart và VinMart+ đã đi vào hoạt động và hiện đang tích cực mở rộng. Dự kiến đến năm 2017, VinMart sẽ có khoảng 100 siêu thị và 1.000 cửa hàng tiện ích trên cả nước với mục tiêu trở thành thương hiệu bán lẻ Việt đẳng cấp quốc tế.

## 4 Khai trương TTTM Vincom Hạ Long

Tháng 10/2014, TTTM Vincom Hạ Long đã chính thức khai trương tại TP. Hạ Long, nâng tổng số TTTM mang thương hiệu Vincom lên con số 6. Đây là công trình đầu tiên của Tập đoàn Vingroup tại Quảng Ninh và là dự án TTTM đầu tiên do Vincom Retail phát triển ngoài địa bàn Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Sự kiện này đánh dấu bước phát triển mới của Vingroup trong việc mở rộng và phát triển thị trường bán lẻ tại các tỉnh thành nói chung, đồng thời khởi đầu cho hàng loạt các dự án lớn khác đang được xúc tiến tại Quảng Ninh – địa phương có vị trí chiến lược của đất nước, thuộc vùng kinh tế trọng điểm của miền Bắc.

## 5 Công bố thương hiệu Vinpearl Premium – Quần thể khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng

Tháng 12/2014, Vingroup chính thức ra mắt thương hiệu bất động sản nghỉ dưỡng hoàn toàn mới – Vinpearl Premium. Đây là thương hiệu cao cấp dành riêng cho các dự án phức hợp khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao. Tổng quy mô hiện tại của Vinpearl Premium trên toàn hệ thống là 1.500 phòng khách sạn và 830 biệt thự biển tại 4 dự án ở Nha Trang, Phú Quốc và Đà Nẵng.

## 6 Công bố chiến lược phát triển 10 bệnh viện Vinmec và Trường Đại học Y

Tháng 7/2014, Vingroup khởi công bệnh viện Vinmec tại Phú Quốc, đồng thời công bố chiến lược phát triển của toàn hệ thống trong 5 năm tới. Theo đó, trong vòng 5 năm, Vinmec sẽ đưa vào hoạt động 10 bệnh viện trên cả nước và thành lập trường Đại học Y Vinmec tại Hưng Yên, khẳng định bước phát triển và tầm nhìn dài hạn của Vingroup trong lĩnh vực chăm sóc sức khỏe chất lượng cao.

## 7 Vinschool trở thành “Hiện tượng tuyển sinh năm 2014”

Tháng 9/2014, Trường phổ thông liên cấp Vinschool tại Khu đô thị Times City khai giảng năm học đầu tiên và nhanh chóng trở thành “hiện tượng tuyển sinh năm 2014” với quy mô hơn 6.300 học sinh trên toàn hệ thống. Thành công ấn tượng của Vinschool trong công tác tuyển sinh cũng như chất lượng giáo dục đã được khẳng định trong thời gian vừa qua và đã cho thấy sự đầu tư nghiêm túc của Vingroup trong lĩnh vực giáo dục, đem lại sự tin tưởng cho học sinh và phụ huynh.

## 8 Vingroup trở thành Doanh nghiệp tư nhân nộp thuế lớn nhất Việt Nam và lọt vào Top 100 công ty hàng đầu ASEAN

Tháng 12/2014, Tập đoàn Vingroup đã vinh dự trở thành doanh nghiệp tư nhân nộp thuế lớn nhất cho Nhà nước, đồng thời là doanh nghiệp tư nhân đầu tiên đứng trong Top 10 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam. Sự kiện này không chỉ ghi nhận sự đóng góp lớn của Vingroup cho ngân sách mà còn chứng tỏ tầm vóc và sự tăng trưởng không ngừng của Tập đoàn Vingroup trong năm 2014.

Cũng trong năm 2014, Vingroup đã được vào danh sách Top 100 công ty hàng đầu ASEAN do S&P bình chọn và là một trong hai doanh nghiệp Việt Nam đại diện trong lĩnh vực kinh doanh hội đủ điều kiện về chỉ số tín nhiệm tốt, giá trị vốn hóa thị trường, thông tin minh bạch. Xếp hạng tín nhiệm của S&P được xem là một chỉ báo quan trọng, có độ tin cậy cao và được nhiều chính phủ, các tổ chức phát hành và các nhà đầu tư sử dụng.

## 9 Vingroup được tôn vinh với hàng loạt các giải thưởng trong nước và quốc tế

2014 là “năm giải thưởng” của Vingroup với hàng loạt giải thưởng và danh hiệu danh giá trong nước và quốc tế. Điển hình là giải thưởng “TTTM tốt nhất Việt Nam” dành cho Vincom Mega Mall Royal City tại Giải thưởng bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2014 (Asia Pacific Property Awards 2014), thuộc hệ thống giải thưởng bất động sản hàng đầu thế giới – International Property Awards.

Tháng 9/2014, với số điểm bình chọn cao nhất về việc “cung cấp các sản phẩm, dịch vụ bất động sản tốt nhất ra thị trường trong vòng 12 tháng qua”, Vingroup đã giành Giải thưởng “Chủ đầu tư TTTM tốt nhất Việt Nam – Best Retail Developer in Vietnam 2014” do tạp chí tài chính hàng đầu thế giới Euromoney bình chọn.

Trong lĩnh vực tài chính, FinanceAsia vinh danh Vingroup là “Tổ chức huy động vốn tốt nhất”

Trong lĩnh vực du lịch – khách sạn, Vinpearl Resort Nha Trang tiếp tục lần thứ 6 liên tiếp nằm trong Top 10 khách sạn 5 sao tốt nhất Việt Nam.

## 10 Doanh thu đạt mức trên 1 tỷ đô la Mỹ

Kết thúc năm 2014, doanh thu thuần hợp nhất của Tập đoàn Vingroup đạt 27.724 tỷ đồng, nộp ngân sách nhà nước 4.166 tỷ đồng, tăng gần 60% so với năm 2013. Với mức doanh thu thuần tương đương 1,3 tỷ đô la Mỹ, Vingroup là một trong số rất ít doanh nghiệp Việt Nam chính thức gia nhập hàng ngũ các doanh nghiệp tỷ đô la của khu vực Châu Á – Thái Bình Dương, hội nhập nền kinh tế khu vực và thế giới.

Với hơn 17.000 cán bộ nhân viên, trong mọi lĩnh vực hoạt động, Vingroup đều chứng tỏ được vai trò tiên phong, đón đầu các xu hướng mới, đem đến cho thị trường những sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao “Vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt”.



# Tóm tắt các chỉ số tài chính

Chỉ tiêu (Đồng)	2014	2013	2012
Doanh thu thuần	27.723.633.371.036	18.377.638.845.706	7.904.472.849.072
Giá vốn hàng bán	17.284.911.479.916	11.346.984.128.307	4.092.056.174.334
Lợi nhuận gộp	10.438.721.891.120	7.030.654.717.399	3.812.416.674.738
Lợi nhuận hoạt động	5.383.641.995.457	9.606.581.419.123	2.563.499.467.407
<i>Lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần</i>	<i>111.050.324.885</i>	<i>5.671.793.229.484</i>	<i>393.757.169.880</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính</i>	<i>5.272.591.670.572</i>	<i>3.934.788.189.639</i>	<i>2.169.742.297.527</i>
Lợi nhuận sau thuế	3.776.045.741.483	7.149.288.120.557	1.846.667.924.525
<i>Lợi nhuận sau thuế từ hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần</i>	<i>86.619.253.410</i>	<i>4.253.844.922.113</i>	<i>295.317.877.410</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh chính</i>	<i>3.689.426.488.073</i>	<i>2.895.443.198.444</i>	<i>1.551.350.047.115</i>
EBITDA <sup>1</sup>	8.568.084.958.380	11.626.109.861.052	3.906.553.356.182
Tổng tài sản	90.485.307.199.860	75.772.648.425.795	55.824.875.804.676
Nợ phải trả <sup>2</sup>	63.200.673.940.820	57.156.105.584.507	44.951.244.544.495
Nợ vay <sup>3</sup>	33.336.013.772.819	27.383.635.280.014	21.828.665.659.871
Tổng vốn chủ sở hữu	27.284.633.259.040	18.616.542.841.288	10.873.631.260.181

Chỉ số tài chính	2014	2013	2012
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	37,65	38,26	48,23
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	19,42	52,27	32,43
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	13,62	38,90	23,36
Tăng trưởng doanh thu thuần (%)	50,86	132,50	241,63
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh chính (%)	27,42	86,64	270,17
Nợ phải trả <sup>4</sup> / Tổng vốn chủ sở hữu (lần)	1,55	1,88	2,50
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	13,84	38,40	16,98
Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS) (đồng/cổ phiếu)	2.447	5.310	1.819

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Kiểm toán theo VAS năm 2010, 2011, 2012, 2013, 2014

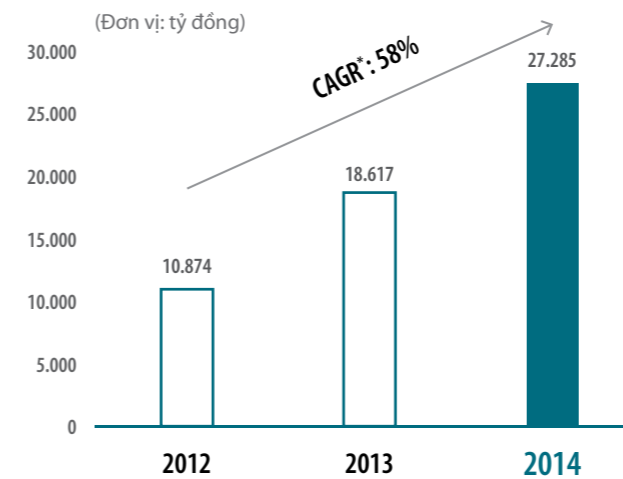
(1) EBITDA = (Lợi nhuận trước thuế + Chi phí lãi vay + Khấu hao) – Thu nhập từ lãi tiền gửi và các khoản cho vay.

(2) Bao gồm Khoản Người mua trả tiền trước là 6.581.278.862.138 đồng, Doanh thu nhận trước là 6.586.084.426.957 đồng và Tiền ứng vốn từ khách hàng là 7.847.174.664.786 đồng.

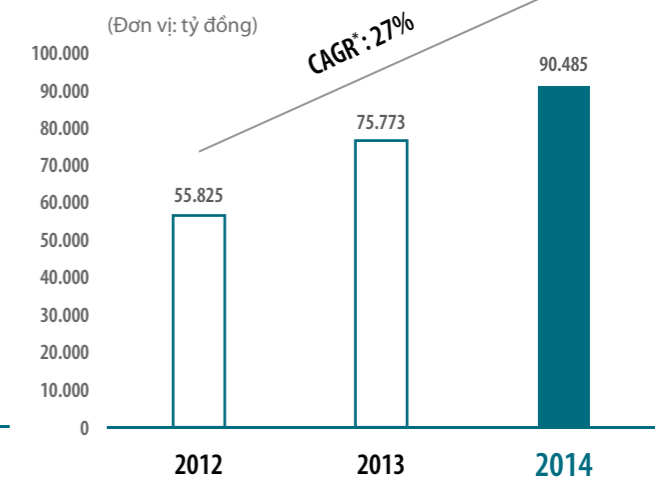
(3) Nợ vay các tổ chức tín dụng và tổ chức khác, Nợ vay = Vay ngắn hạn + Vay và nợ dài hạn.

(4) Đã loại trừ Khoản Người mua trả tiền trước, Doanh thu nhận trước và Tiền ứng vốn từ khách hàng.

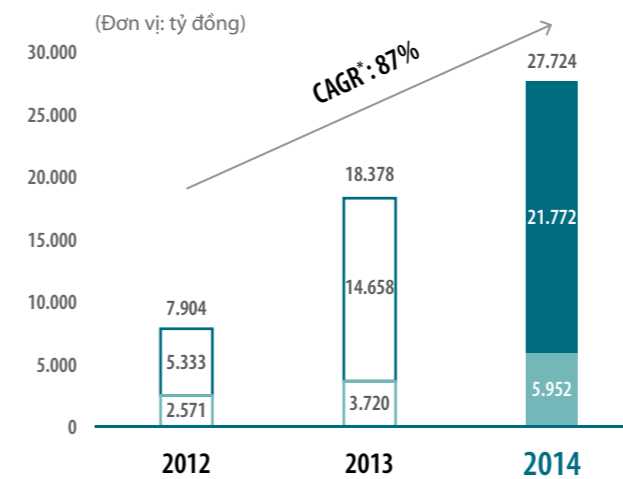
BIỂU ĐỒ TỔNG VỐN CHỦ SỞ HỮU (2012 – 2014)



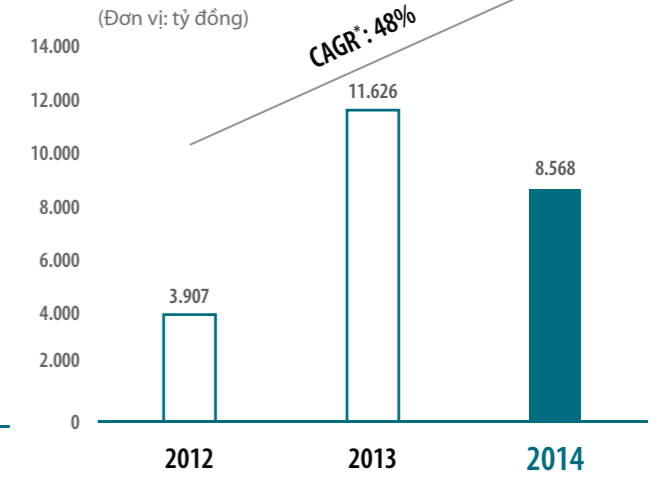
BIỂU ĐỒ TỔNG TÀI SẢN (2012 – 2014)



BIỂU ĐỒ TỔNG DOANH THU THUẦN (2012 – 2014)



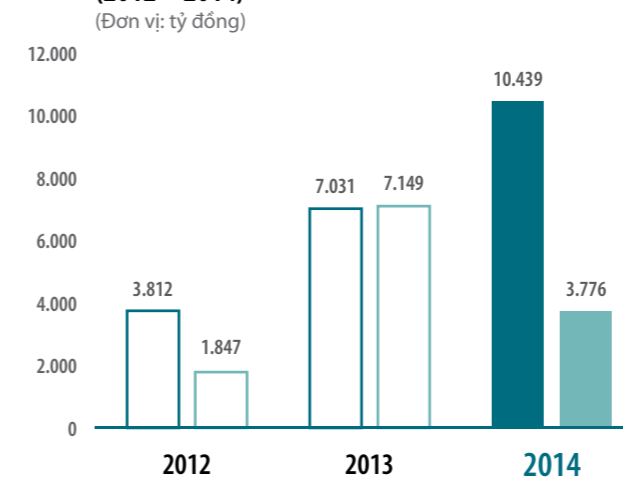
BIỂU ĐỒ EBITDA (2012 – 2014)



● Doanh thu chuyển nhượng BĐS ● Doanh thu thường xuyên

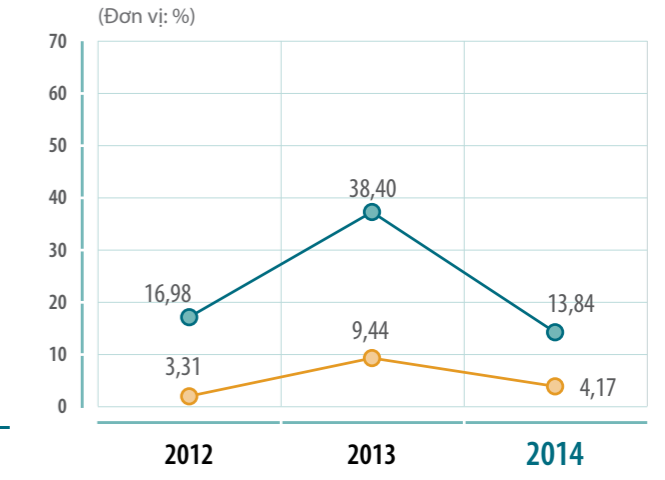
(\*) Tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm

BIỂU ĐỒ LỢI NHUẬN GỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ (2012 – 2014)



● Lợi nhuận gộp ● Lợi nhuận sau thuế

BIỂU ĐỒ ROE VÀ ROA (2012 – 2014)



● ROE ● ROA

# Thông tin cổ phiếu Vingroup 2014

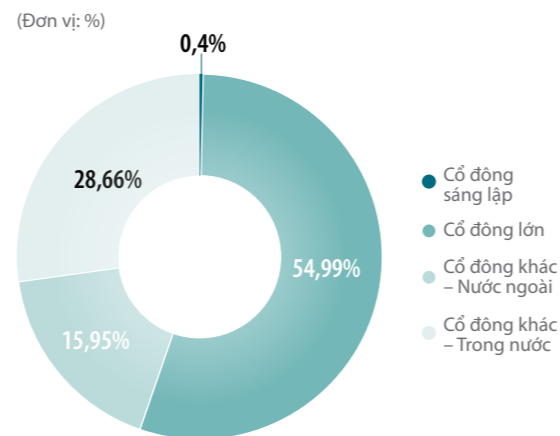
Mã cổ phiếu: **VIC**

Số lượng cổ phiếu lưu hành:  
**1.454.555.098 cổ phiếu**

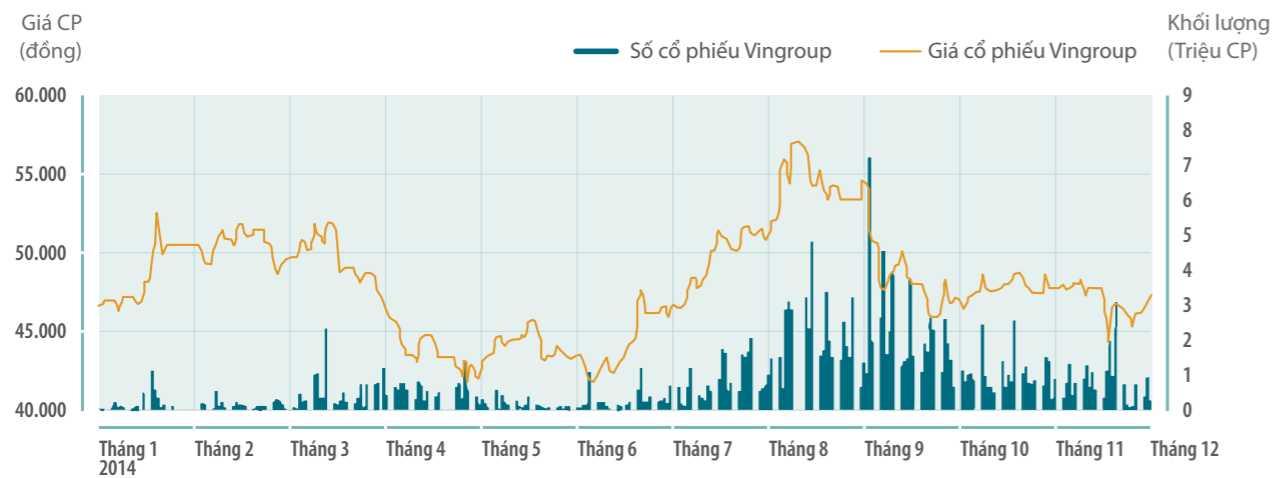
Giá đóng cửa trên thị trường  
chứng khoán (31/12/2014):  
**47.700 đồng/ cổ phiếu**

Giá trị vốn hóa thị trường (31/12/2014):  
**64.338 tỷ đồng**

**BIỂU ĐỒ CƠ CẤU TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG**  
(Tại ngày 31/12/2014)



**BIỂU ĐỒ DIỄN BIẾN CỔ PHIẾU NĂM 2014**



**Lịch sử chia cổ tức bằng CP thưởng và tiền mặt (2009 – 2013)**

Cổ tức qua các năm	Tỷ lệ thực hiện (%)	Hình thức thực hiện	Thời gian thực hiện
2009	60,10	Cổ phiếu	2010
2010	58,80	Tiền mặt (5.880 đồng/ cổ phần)	2011
2011	12,40	Cổ phiếu	2012
2012	15,10	Cổ phiếu	2012
2013	21,49	Tiền mặt (2.149 đồng/ cổ phần)	2014
	48,70	Cổ phiếu	2014

**Cơ cấu cổ đông**

(Tại ngày 31/12/2014)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	<b>Cổ đông sáng lập</b>	<b>5.861.058</b>	<b>0,40</b>	<b>1</b>
	Trong nước	5.861.058	0,40	1
	Nước ngoài	0	0	0
2	<b>Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)</b>	<b>799.885.941</b>	<b>54,99</b>	<b>4</b>
	Trong nước	799.885.941	54,99	4
	Nước ngoài	0	0	0
3	<b>Cổ đông khác</b>	<b>648.808.099</b>	<b>44,61</b>	<b>10.137</b>
	Trong nước	416.875.836	28,66	9.577
	Nước ngoài	231.932.263	15,95	560
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.454.555.098</b>	<b>100</b>	<b>10.142</b>
Trong nước		1.222.622.835	84,05	9.582
Nước ngoài		231.932.263	15,95	560

**Lịch sử tăng vốn điều lệ (2010 – 2014)**

Thời điểm phát hành	Phương thức phát hành	Đối tượng	Vốn điều lệ trước phát hành (đồng)	Vốn huy động từ đợt phát hành (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)
2010	Phát hành ra công chúng (trả cổ tức)	Cổ đông hiện hữu	1.996.272.380.000	1.199.747.240.000	3.196.019.620.000
	Phát hành ra công chúng	Cổ đông hiện hữu	3.196.019.620.000	402.875.740.000	3.598.895.360.000
2011	Phát hành ra công chúng (chuyển đổi trái phiếu quốc tế)	Trái chủ quốc tế	3.598.895.360.000	127.357.010.000	3.726.252.370.000
	Phát hành ra công chúng (chuyển đổi trái phiếu quốc tế)	Trái chủ quốc tế	3.726.252.370.000	185.246.560.000	3.911.498.930.000
2012	Phát hành ra công chúng (hoán đổi cổ phiếu)	Cổ đông hiện hữu	3.911.498.930.000	1.582.334.120.000	5.493.833.050.000
	Phát hành ra công chúng (trả cổ tức)	Cổ đông hiện hữu	5.493.833.050.000	1.510.787.500.000	7.004.620.550.000
2013	Phát hành ra công chúng	Cổ đông hiện hữu	7.004.620.550.000	2.276.481.600.000	9.281.102.150.000
	Phát hành ra công chúng (chuyển đổi trái phiếu quốc tế)	Trái chủ quốc tế	9.281.102.150.000	6.966.640.000	9.288.068.790.000
2014	Phát hành ra công chúng (hoán đổi cổ phiếu)	Cổ đông hiện hữu	9.288.068.790.000	7.968.000.000	9.296.036.790.000
	Phát hành ra công chúng (chuyển đổi trái phiếu quốc tế)	Trái chủ quốc tế	9.296.036.790.000	722.201.960.000	10.018.238.750.000
	Phát hành ra công chúng (trả cổ tức)	Cổ đông hiện hữu	10.018.238.750.000	4.527.312.230.000	14.545.550.980.000

# Thông tin cổ đông

## Cổ đông lớn sở hữu từ 5%

(Tại ngày 31/12/2014)

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Số lượng cổ phiếu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Phạm Nhật Vượng	423.233.801	29,10
2	Phạm Thu Hương	72.981.753	5,02
3	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	180.145.441	12,38
4	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	123.524.946	8,49
	<b>Tổng</b>	<b>799.885.941</b>	<b>54,99</b>

## Giao dịch của cổ đông nội bộ và người có liên quan trong năm 2014

STT	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 cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Công ty CP Vinpearl	Bà Vũ Tuyết Hằng là Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Vinpearl Ông Đặng Thanh Thủy là Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty CP Vinpearl Ông Nguyễn Thế Anh là Trưởng BKS Công ty CP Vinpearl Ông Đinh Ngọc Lân là Thành viên BKS Công ty CP Vinpearl	0	0	35.398.107 <sup>1</sup>	2,43	Nhận chuyển quyền sở hữu cổ phiếu
2	Nguyễn Khắc Cường	Ông Nguyễn Khắc Cường là bố đẻ của Bà Nguyễn Diệu Linh	217.362	0,01	0	0	Chuyển nhượng cổ phần
3	Mai Tất Tố	Ông Mai Tất Tố là bố đẻ của Bà Mai Hương Nội	499.598	0,03	0	0	Chuyển quyền sở hữu cổ phiếu
4	Bế Thị Thuần	Bà Bế Thị Thuần là mẹ đẻ của Bà Mai Hương Nội	151.709	0,01	26.435	0,002	Chuyển quyền sở hữu cổ phiếu
5	Mai Hương Nội	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	87.004	0,006	0	0	Chuyển quyền sở hữu cổ phiếu
6	Nguyễn Tất Thắng	Ông Nguyễn Tất Thắng là chồng Bà Mai Hương Nội	20.926	0,001	0	0	Chuyển quyền sở hữu cổ phiếu
7	Mai Thu Thủy	Bà Mai Thu Thủy là em gái Bà Mai Hương Nội	167.471	0,01	9.391	0,0006	Chuyển quyền sở hữu cổ phiếu
8	Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	3.137.964	0,21	611.580 <sup>2</sup>	0,04	Chuyển nhượng cổ phần

(1) Số cổ phiếu này đã thay đổi tăng lên thành 52.636.985 cổ phiếu do Công ty CP Vinpearl được nhận cổ tức bằng cổ phiếu

(2) Số cổ phiếu này đã thay đổi tăng lên thành 909.419 do ông Phạm Văn Khương được nhận cổ tức bằng cổ phiếu

## Sở hữu của cổ đông nội bộ

(Tại ngày 31/12/2014)

Đối tượng	Họ và tên – Chức vụ	Số lượng cổ phiếu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng Quản trị	Phạm Nhật Vượng – Chủ tịch	423.233.801	29,10
	Phạm Thúy Hằng – Phó chủ tịch	48.740.005	3,35
	Phạm Thu Hương – Phó chủ tịch	72.981.753	5,02
	Nguyễn Diệu Linh – Phó chủ tịch, Phó TGD	111.966	0,01
	Vũ Tuyết Hằng – Phó chủ tịch, Phó TGD	15.502	0,00
	Lê Khắc Hiệp – Phó chủ tịch	0	0
	Mai Hương Nội – Thành viên, Phó TGD	0	0
	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 – TGD	0	0
	Phạm Văn Khương – Phó TGD	909.419	0,06
	Đặng Thanh Thủy – Phó TGD	141.483	0,01
	Nguyễn Diệu Linh – Phó chủ tịch, Phó TGD	111.966	0,01
	Vũ Tuyết Hằng – Phó chủ tịch, Phó TGD	15.502	0,00
	Mai Hương Nội – Thành viên HĐQT, Phó TGD	0	0
	Nguyễn Thị Dịu – Phó TGD	0	0
	Nguyễn Thế Anh – Trưởng BKS	5.955	0,00
	Đinh Ngọc Lân – Thành viên	839	0,00
	Ban Kiểm soát	Nguyễn Thị Vân Trinh – Thành viên	0
Đỗ Thị Hồng Vân – Thành viên		0	0
Hoàng Thúy Mai – Thành viên		0	0
Kế toán trưởng	Nguyễn Thị Thu Hiền – Kế toán trưởng	87	0,00
Người được ủy quyền CBTT	Nguyễn Diệu Linh – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD	111.966	0,01
	<b>Tổng</b>	<b>546.140.810</b>	<b>37,55</b>

## Quan hệ cổ đông và nhà đầu tư

Tập đoàn duy trì các tiêu chuẩn cao trong việc giải đáp thắc mắc, cung cấp thông tin cho cổ đông, nhà đầu tư, chuyên viên phân tích và các bên liên quan; bảo đảm tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng, bao gồm cổ đông nhỏ lẻ và cổ đông tổ chức, cổ đông trong nước hay cổ đông nước ngoài.

Tập đoàn cũng khuyến khích tất cả cổ đông thực hiện quyền bỏ phiếu. Cổ đông thiểu số cũng có quyền đề xuất việc tổ chức họp, đề xuất các nội dung trong chương trình nghị sự của cuộc họp, với điều kiện là các ý kiến liên quan đến kế hoạch kinh doanh và phù hợp với pháp luật cũng như thông lệ tốt nhất.

### Công bố và minh bạch hóa thông tin

Vingroup cam kết cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Theo tiêu chí này, các thông tin, tài liệu về Tập đoàn thường xuyên được cập nhật trên website chính thức. Các tài liệu được chuẩn bị và công bố theo tiêu chuẩn cao nhất về công bố thông tin kế toán, tài chính và phi tài chính. Cổ đông và nhà đầu tư đều có thể xem và tải tài liệu dành cho nhà đầu tư, bản tin và thông cáo về tài chính của Tập đoàn từ website [www.vingroup.net](http://www.vingroup.net).

Ngoài các buổi họp hàng quý tổ chức sau khi Tập đoàn công bố kết quả kinh doanh, Vingroup còn thường xuyên tổ chức và tham gia các cuộc họp với nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và quỹ đầu tư để cập nhật về các dự án đang được Tập đoàn

phát triển, cũng như các thông tin về tài chính và hoạt động nổi bật khác. Các sự kiện này còn có sự tham gia thường xuyên của lãnh đạo cấp cao của Tập đoàn nhằm giúp nhà đầu tư và cổ đông hiểu rõ hơn về chiến lược của Vingroup. Đặc biệt, Vingroup Tour thường niên lần thứ 3 được tổ chức thành công vào tháng 11/2014 đã có sự góp mặt của đại diện hơn 40 quỹ đầu tư và công ty chứng khoán. Nếu có yêu cầu, các nhà đầu tư và chuyên gia phân tích cũng có thể đi khảo sát trực tiếp các dự án của Vingroup tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Phú Quốc và Nha Trang để có cảm nhận thực tế và cái nhìn toàn diện và khách quan về Tập đoàn.

Đại diện lãnh đạo của Tập đoàn cũng đến và tham dự một số hội nghị, hội thảo về đầu tư được tổ chức bởi các đơn vị uy tín trên thế giới, nhằm quảng bá về Vingroup và giới thiệu cơ hội đầu tư với cộng đồng các nhà đầu tư. Trong năm 2014, Tập đoàn đã tham gia và tiếp các nhà đầu tư tại nhiều hội thảo tổ chức bởi các ngân hàng và định chế tài chính quốc tế, tham gia Diễn đàn kinh tế thế giới ở Davos – Thụy Sĩ, và Diễn đàn kinh tế thế giới – Các Con Rồng Châu Á Mới tại Trung Quốc.

Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư của Vingroup sẽ tiếp tục phát huy các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng tăng cường tích cực tham gia và tạo quan hệ với các nhà đầu tư, cũng như nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên viên phân tích. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi qua hòm email: [ir@vingroup.net](mailto:ir@vingroup.net).

VINGROUP CAM KẾT CUNG CẤP CHO CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ CÁC THÔNG TIN KỊP THỜI, CHÍNH XÁC VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TẬP ĐOÀN, ĐƯỢC CẬP NHẬT THƯỜNG XUYÊN TRÊN WEBSITE CHÍNH THỨC [WWW.VINGROUP.NET](http://WWW.VINGROUP.NET).



**Vinpearl Phú Quốc**

Khu nghỉ dưỡng 5 sao với sân Golf tiêu chuẩn đầu tiên ở Phú Quốc

# DẤU ẤN TƯƠNG LAI

---

*"Tiềm lực của hôm nay, vun đắp cho ngày mai."*

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

**056** Báo cáo của Hội đồng Quản trị

---

**060** Báo cáo của Ban Kiểm soát

---

**061** Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

---

**065** Báo cáo Quản trị

---

**066** Định hướng phát triển

---

**068** Quản trị rủi ro

---

**070** Quản trị nguồn nhân lực

---

**074** Văn hoá doanh nghiệp

---

# Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Năm 2014, Tập đoàn Vingroup đã hoàn thành một khối lượng công việc kỷ lục, khép lại năm của những thành quả và sự kiện ấn tượng trên mọi lĩnh vực hoạt động, từ bất động sản, bán lẻ, du lịch nghỉ dưỡng đến những lĩnh vực hỗ trợ như y tế, giáo dục, vui chơi giải trí,...

## Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2014

Sau 3 năm thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2011 - 2015, năm 2014 là năm đầu tiên Việt Nam đạt được 13/14 chỉ số kinh tế vĩ mô, đánh dấu một năm chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô, tạo tiền đề phát triển trong các năm tiếp theo.

Cụ thể, GDP năm 2014 tăng trưởng 5,98%, mức tăng cao nhất kể từ năm 2012 đến nay. Trong đó, khu vực nông lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,49%, cao hơn mức 2,64% của năm 2013; khu vực công nghiệp và xây dựng có bước tăng đột phá 7,14% so với mức tăng 5,43% của năm 2013; khu vực dịch vụ tăng 5,96% so với năm trước. Giá trị xuất nhập khẩu năm 2014 đạt kết quả cao, trong đó, kim ngạch xuất khẩu cả năm đạt 150 tỷ đô la Mỹ, tăng 13,6%; kim ngạch nhập khẩu đạt 148 tỷ đô la Mỹ, tăng 12,1% so với năm 2013. Cả năm, cả nước tiếp tục xuất siêu 2 tỷ đô la Mỹ, cao nhất từ năm 2012 - góp phần ổn định tỷ giá và cung cầu ngoại tệ trên thị trường.

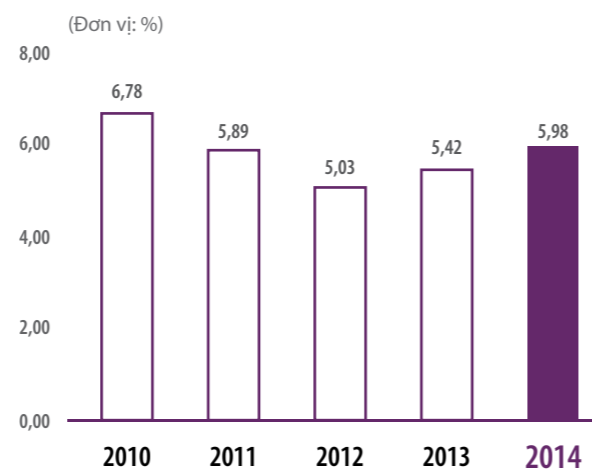
Tình hình thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) cũng đạt kết quả nổi bật với tổng vốn đăng ký và cấp mới cả năm đạt 20,23 tỷ đô la Mỹ, vượt 19% so với kế hoạch đặt ra. Trong đó, lĩnh vực bất động sản đứng thứ 2 về thu hút FDI với hơn 2,5 tỷ đô la Mỹ, chiếm 12,6% tổng vốn đăng ký của cả nước.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2014 tăng 1,84% so với năm 2013 - mức tăng thấp nhất 13 năm. Mục tiêu kiểm soát lạm phát của Chính phủ tiếp tục được thực hiện thành công, góp phần quan trọng giúp các doanh nghiệp giảm chi phí đầu vào, hạ giá thành sản phẩm, kích thích tiêu dùng, thúc đẩy tăng trưởng.

## Một năm phục hồi của thị trường bất động sản

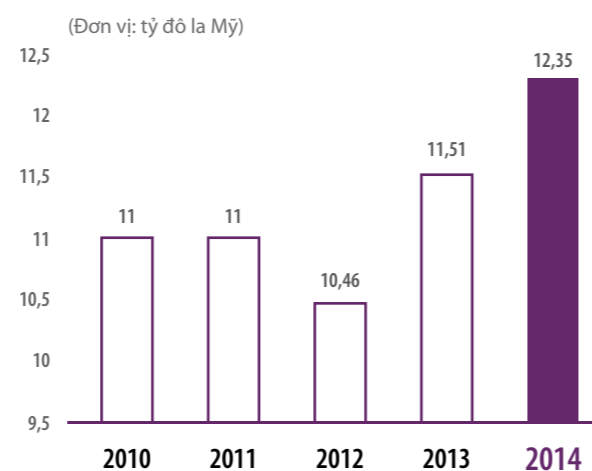
Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế, thị trường bất động sản năm 2014 đã bước sang một trang mới, đánh dấu sự trở lại của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Số lượng giao dịch tăng ở tất cả các phân khúc, đặc biệt là khu vực phía Nam. Theo thống kê từ Bộ Xây dựng, thị trường đang có xu hướng đi lên rõ rệt. Giao dịch thành công tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh cao gấp hơn 2 lần so với năm trước. Thị trường chuyển nhượng dự án

**BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG GDP CỦA VIỆT NAM (2010 - 2014)**



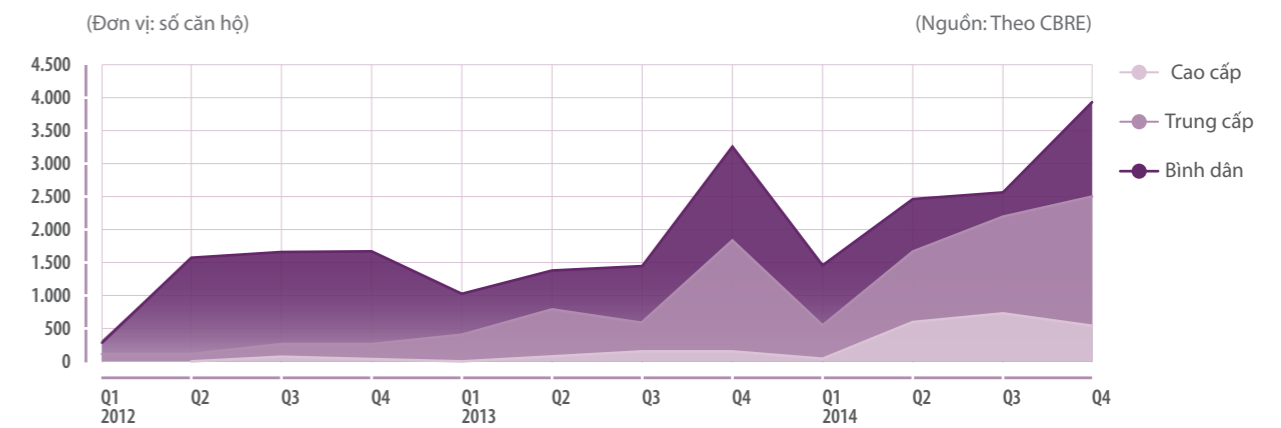
(Nguồn: Theo Tổng cục thống kê)

**BIỂU ĐỒ GIẢI NGÂN FDI TẠI VIỆT NAM (2010 - 2014)**

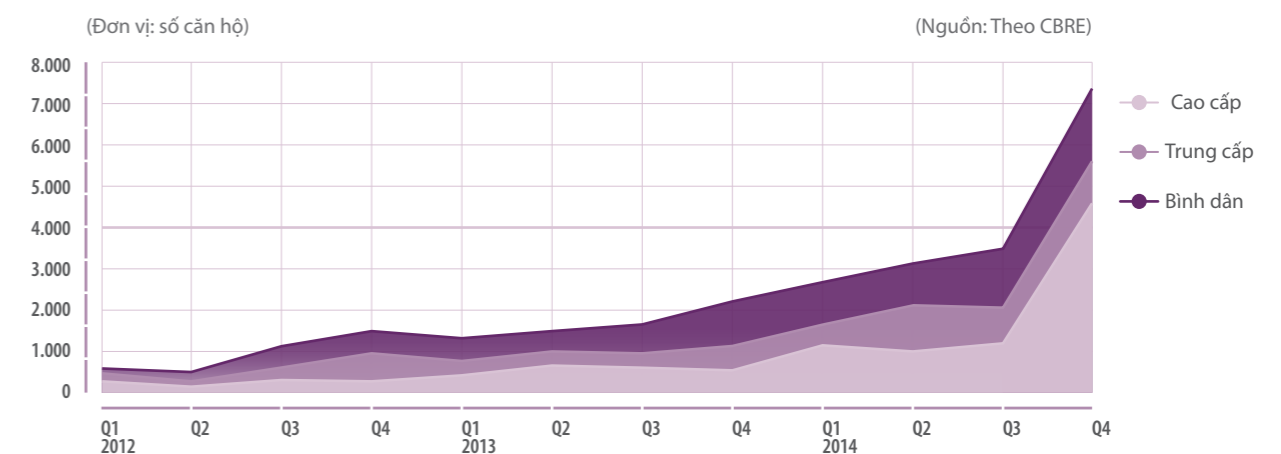


(Nguồn: Theo Cục đầu tư nước ngoài - Bộ kế hoạch và đầu tư)

**SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH CÔNG TẠI HÀ NỘI (2012 - 2014)**



**SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH CÔNG TẠI TP. HỒ CHÍ MINH (2012 - 2014)**



bất động sản (M&A) năm 2014 tăng trưởng cả về lượng, lẫn giá trị giao dịch, đồng thời đón sự trở lại mạnh mẽ của các nhà đầu tư thứ cấp. Theo đánh giá từ Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA), các nhà đầu tư có tiềm lực đã mua lại hoặc hợp tác kinh doanh để tái khởi động những dự án đang gặp khó khăn. Xu hướng này được thị trường đón nhận tốt, góp phần giải quyết hàng tồn kho, nợ xấu và cung ứng sản phẩm phù hợp với nhu cầu, khả năng tài chính của người tiêu dùng. Các chuyên gia trong ngành nhận định, thị trường bất động sản 2014 đã qua "đáy" và đang trong xu hướng đi lên. Trong bức tranh tổng thể khởi sắc, phân khúc bất động sản cao cấp cũng được thị trường đón nhận, đặc biệt là dự án của những doanh nghiệp có uy tín, vị trí tốt và hội tụ nhiều tiện ích.

Bên cạnh những chính sách hỗ trợ của Nhà nước, thị trường cũng phục hồi rõ rệt nhờ các chủ đầu tư chủ động đưa ra nhiều phương án kích cầu, đẩy mạnh chất lượng sản phẩm, gia tăng tiện ích, mang lại niềm tin cho khách hàng.

## Hoạt động năm 2014 của Tập đoàn Vingroup

Trong bối cảnh tích cực của nền kinh tế, cùng với sự nỗ lực và quyết tâm mạnh mẽ của tập thể lãnh đạo và cán bộ nhân viên, Tập đoàn Vingroup đã đạt được những kết quả kinh doanh ấn

tượng với doanh thu thuần hợp nhất đạt 27.724 tỷ đồng, tăng 51%; lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh đạt 10.439 tỷ đồng tăng 48%, lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh chính (không bao gồm lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần) đạt 3.689 tỷ đồng, tăng 27% so với năm 2013.

## Lĩnh vực bất động sản nhà ở

Cùng với sự hồi phục của thị trường, trong năm 2014, các công trường dự án của Tập đoàn hoạt động không ngừng nghỉ để bàn giao hàng nghìn căn hộ hoàn thiện và hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ cho khách hàng với chất lượng và tiến độ cam kết. Kết quả là Vingroup đã ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản kỷ lục 21.772 tỷ đồng trong năm qua, tăng trưởng 49% so với năm 2013 và chủ yếu đến từ những dự án khu đô thị kiểu mẫu đã được khởi công xây dựng trong các năm trước như Vinhomes Times City, Vinhomes Royal City, Vinhomes Riverside. Hiện Tập đoàn đang tiếp tục xây dựng và mở bán 2 dự án trọng điểm mới là Vinhomes Central Park tại TP. Hồ Chí Minh và Vinhomes Nguyễn Chí Thanh - Hà Nội; đồng thời tiếp tục triển khai Giai đoạn 2 Vinhomes Times City - Park Hill.

**Lĩnh vực TTTM**

Năm 2014 là năm đánh dấu sự mở rộng của hệ thống TTTM Vincom ra ngoài địa bàn Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh với việc khai trương TTTM Vincom Hạ Long tại tỉnh Quảng Ninh. Vincom Hạ Long đã nâng tổng số TTTM trong hệ thống Vincom Retail lên 6 cơ sở và nâng tổng diện tích mặt bằng bán lẻ của toàn chuỗi Vincom Retail lên 513.690m<sup>2</sup>. Các TTTM đều có tỷ lệ lấp đầy cao, bao gồm tiện ích vượt trội như khu mua sắm đẳng cấp, khu vực ẩm thực phong phú, rạp chiếu phim, khu vui chơi giải trí,... khẳng định uy tín và vị thế dẫn đầu thị trường bán lẻ của Vingroup tại Việt Nam.

Bên cạnh các cơ sở đã đi vào hoạt động, năm 2014, Vincom Retail cũng tích cực chuẩn bị cho kế hoạch mở rộng thị trường bán lẻ, tiến tới phát triển hệ thống TTTM Vincom trên toàn quốc với việc xúc tiến hàng loạt dự án TTTM trọng điểm như Vincom Lê Thánh Tông – Hải Phòng, Vincom Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội, Vincom Xuân Khánh – Cần Thơ, Vincom Ngô Quyền – Đà Nẵng, Vincom Hùng Vương – Huế và Vincom Thủ Đức, Vincom Mega Mall Thảo Điền – TP. Hồ Chí Minh,...

**Lĩnh vực bán lẻ**

Bên cạnh việc tiếp tục mở rộng hệ thống TTTM, năm 2014 cũng là năm bản lề, đánh dấu bước tiến chiến lược của Vingroup vào thị trường bán lẻ với sự kiện ra mắt chuỗi siêu thị và cửa hàng tiện ích VinMart và VinMart<sup>+</sup>. Đến nay, đã có 23 siêu thị và cửa hàng tiện ích VinMart và VinMart<sup>+</sup> đi vào hoạt động trên nhiều tỉnh thành lớn trên cả nước. Cũng nằm trong chiến lược mở rộng thị phần bán lẻ, Vingroup còn ra mắt thị trường hàng loạt thương hiệu mới như: VinFashion (thời trang), VinDS (hệ thống cửa hàng chuyên biệt), VinPro (hệ thống bán lẻ công nghệ và điện máy). Đặc biệt, Vingroup đang hoàn tất những bước cuối cùng để ra mắt thương hiệu thương mại điện tử A Đây Rồi sau một thời gian ấp ủ và chuẩn bị đã kỹ càng, để cùng các chuỗi hệ thống bán lẻ khác của Tập đoàn chiếm lĩnh thị trường.

**Lĩnh vực du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí**

Năm 2014, Vinpearl đã khai trương quần thể du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc chỉ sau hơn 10 tháng thi công, nâng tổng số phòng khách sạn của toàn hệ thống lên hơn 1.600 phòng, tăng hơn hai lần so với năm 2013.

Toàn hệ thống đón tổng cộng 150.242 lượt khách, tăng 20% so với năm 2013 (trong đó có lượng khách nước ngoài chiếm 56%) đạt tổng doanh thu<sup>1</sup> 1.349 tỷ đồng, tăng 29% so với năm 2013.

Bên cạnh mảng khách sạn, năm 2014, Vinpearl cũng ra mắt thương hiệu mới: Vinpearl Premium – Quần thể khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng tại Nha Trang, Đà Nẵng và Phú Quốc; đồng thời tích cực đẩy mạnh tiến độ các dự án này.

Song hành cùng Vinpearl, Vinpearl Land cũng có một năm hoạt động ấn tượng và hiệu quả với tổng doanh thu<sup>1</sup> đạt 905 tỷ đồng, tăng 59% so với năm trước, đồng thời khai trương 2 cơ sở mới tại Phú Quốc và Hạ Long.

**Lĩnh vực y tế**

Hệ thống dịch vụ y tế Vinmec năm 2014 đạt tổng doanh thu<sup>1</sup> gần 670 tỷ đồng, tăng tới 133% so với năm ngoái; phục vụ và chăm sóc hàng chục nghìn lượt bệnh nhân và thực hiện hàng nghìn ca phẫu thuật. Trong chiến lược phát triển hệ thống khám chữa bệnh tiêu chuẩn quốc tế, Tập đoàn cũng đã khởi công xây dựng bệnh viện Vinmec Phú Quốc, đồng thời công bố lộ trình phát triển 10 bệnh viện và 1 trường đại học Y trong vòng 5 năm tới.

**Lĩnh vực giáo dục**

Vinschool đã có bước tiến kỷ lục trong năm 2014 với việc liên tục mở rộng quy mô và tổ chức lễ khai giảng đầu tiên của Trường phổ thông liên cấp Vinschool, nâng tổng số học sinh trên toàn hệ thống lên hơn 6.300 em. Chỉ sau hơn hai năm đi vào hoạt động, thương hiệu Vinschool đã đạt được tiến bộ vượt bậc và ngày càng khẳng định uy tín bởi triết lý giáo dục sâu sắc, hướng tới sự phát triển toàn diện của các thế hệ học sinh.

**Hoạt động Quản trị doanh nghiệp**

Để có một năm 2014 hoạt động hiệu quả, Vingroup đã nỗ lực phát huy tối đa sức mạnh nội tại, đặc biệt là sức mạnh của hệ thống quản trị. Có thể khẳng định, năm 2014 là năm thành công với công cuộc “Chuyển đổi Vingroup”. Sau 12 tháng liên tục triển khai, “tinh thần P&Ls” đã lan tỏa rất nhanh trong các đơn vị và các P&Ls đều có sự trưởng thành rõ rệt cả về quy mô và tầm vóc.

Các Ban và phòng chuyên môn của Tập đoàn đến nay cũng đã có sự định hình rõ nét về vai trò định hướng, hỗ trợ và kiểm soát các P&Ls, đảm bảo tính nhất quán xuyên suốt và hiệu quả hoạt động cho toàn hệ thống. Tuy vẫn còn phải tiếp tục nâng cấp và hoàn thiện nhưng có thể nói, Vingroup đang quyết liệt thay đổi, cải tổ hàng ngày, hàng giờ nhằm hướng tới một hệ thống quản trị ưu việt, phù hợp với thông lệ quốc tế và đảm bảo được việc kiểm soát hiệu quả hoạt động của các P&Ls ở tầm vĩ mô.

**Thách thức và cơ hội trong năm 2015**

Theo báo cáo của Ngân hàng Thế giới (WB), năm 2014 đã tạo nền tảng tăng trưởng kinh tế năm 2015 cho các nước đang phát triển, trong đó có Việt Nam. Ngoài ra, do giá dầu giảm, lãi suất toàn cầu tiếp tục được giữ ở mức thấp, dự báo, tăng trưởng kinh tế toàn cầu sẽ đạt 3% trong năm 2015 và 3,3% trong năm 2016.

Việc kinh tế toàn cầu giữ ổn định sẽ hỗ trợ tích cực cho nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng đã tích lũy được trong năm 2014. World Bank dự báo, GDP Việt Nam sẽ đạt mức tăng trưởng 5,6% trong năm 2015 và 5,8% trong năm 2016.

(1) Doanh thu hoạt động thực tế bao gồm doanh thu nhận được từ các công ty con trong nhóm)

Trong năm 2015, Chính phủ Việt Nam đặt trọng tâm vào tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, tập trung tháo gỡ khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện mạnh mẽ các đột phá chiến lược, tái cơ cấu nền kinh tế gắn với chuyển đổi mô hình tăng trưởng, nâng cao hiệu quả và năng lực cạnh tranh, phấn đấu tăng trưởng cao hơn năm 2014. Ngoài ra, Chính phủ còn định hướng tiếp tục đẩy mạnh tái cơ cấu doanh nghiệp Nhà nước, tái cơ cấu thị trường chứng khoán theo định hướng đã đề ra, phát triển bền vững thị trường chứng khoán nhằm thu hút có hiệu quả vốn đầu tư trong và ngoài nước, hỗ trợ công tác cổ phần hóa và xử lý nợ xấu.

Đặc biệt, năm 2015 kỳ vọng sẽ là năm thị trường bất động sản được hưởng lợi và hỗ trợ từ một loạt bộ luật, quy định vừa được Quốc hội và Chính phủ thông qua. Trong đó, được trông chờ nhất là Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) sẽ có hiệu lực từ ngày 1/7/2015. Với việc mở rộng điều kiện cho người nước ngoài mua và sở hữu bất động sản tại Việt Nam, đây sẽ là cơ sở để thu hút dòng tiền đổ về thị trường bất động sản. Ngoài ra, Thông tư 36/2014 của Ngân hàng Nhà nước ban hành, có hiệu lực từ ngày 1/2/2015, quy định giảm hệ số rủi ro với các khoản cho vay kinh doanh bất động sản từ 250% xuống 150% và tăng tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn lên gấp đôi, từ 30% lên 60% cũng được xem là nhân tố tích cực tác động đến thị trường bất động sản.

Theo Công ty nghiên cứu thị trường BMI, Việt Nam có hơn 90 triệu dân, 35% trong số này là dân số trẻ, có nhu cầu lớn về nhà ở, du lịch và bán lẻ. Tính trung bình mỗi người 15m<sup>2</sup> nhà ở thì Việt Nam cần khoảng gần 500 triệu m<sup>2</sup>, trong khi hiện tại Việt Nam mới có khoảng 100 triệu m<sup>2</sup>. Bên cạnh đó, Việt Nam có chính trị ổn định, kinh tế đang phục hồi, thiên nhiên ưu đãi, ẩm thực vùng miền phong phú, người dân hiếu khách,... đây là yếu tố rất lớn để thị trường bất động sản thương mại và du lịch nghỉ dưỡng tăng trưởng.

Công ty TNHH Savills Việt Nam cũng đánh giá, thị trường bất động sản Việt Nam đang ở đáy của chu kỳ và các nhà đầu tư sẽ đổ vốn để đón đầu thị trường khi nền kinh tế hồi phục. Do đó, dự kiến trong năm 2015, vốn FDI vào bất động sản sẽ tiếp tục tăng, hàng tồn kho sẽ được giải quyết, nhiều dự án “treo” trong thời gian dài sẽ có cơ hội hoàn thiện trong 2015.

**Định hướng trong năm 2015**

Năm 2015 được Tập đoàn xác định sẽ là một năm Bứt phá trên tất cả các mặt trận, với nhiệm vụ trọng tâm là tập trung tăng trưởng, mở rộng và chiếm lĩnh thị trường trên mọi lĩnh vực kinh doanh. Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ chú trọng đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, tăng cường hệ thống quản trị, hướng tới mục tiêu trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam và vươn tầm ra khu vực.

**Về hoạt động kinh doanh**

Tập đoàn tiếp tục duy trì nguồn thu ổn định và liên tục tăng trưởng từ các dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Royal City, Vinhomes Riverside, hệ thống TTTM Vincom, chuỗi khách sạn nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí Vinpearl và Vinpearl Land, hệ thống giáo dục, y tế

Vinschool và Vinmec và đặc biệt là các thương hiệu trong lĩnh vực Bán lẻ của Tập đoàn.

Trong năm 2015, Vingroup sẽ khởi công nhiều dự án bất động sản Vinhomes tại các thành phố như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Hà Tĩnh, Cần Thơ,... ; xây dựng và hoàn thiện 3 quần thể nghỉ dưỡng Vinpearl Premium tại Nha Trang, Phú Quốc; đồng thời đưa vào hoạt động khu resort đầu tiên tại miền Bắc là Vinpearl Resort Hạ Long.

Tập đoàn cũng sẽ tiếp tục khai trương và sở hữu 30 TTTM trên cả nước; khởi công 5 cơ sở mới của Vinpearl Land và xây dựng 4 bệnh viện Vinmec tại Quảng Ninh, Nha Trang, Phú Quốc và TP. Hồ Chí Minh.

Trong lĩnh vực bán lẻ, thương hiệu thương mại điện tử A Đây Rồi sẽ chính thức ra mắt và được kỳ vọng sẽ có ưu thế vượt trội và sức công phá lớn trên thị trường Thương mại Điện tử. Các công ty trong lĩnh vực bán lẻ như VinMart, VinPro, VinDS, VinFashion, cũng sẽ đẩy mạnh tốc độ mở cửa hàng, tăng độ phủ và chiếm lĩnh thị trường.

Đặc biệt, trong năm 2015, Vingroup sẽ gia nhập một lĩnh vực kinh doanh hoàn toàn mới là nông nghiệp với thương hiệu VinEco với mục tiêu cung cấp nguồn thực phẩm sạch, an toàn cho người tiêu dùng.

**Về hoạt động Quản trị doanh nghiệp**

Năm 2015, Vingroup sẽ triển khai đại dự án về Cải cách hệ thống quản trị, hướng tới các mục tiêu chính là: Cải tổ toàn bộ hệ thống quản trị hướng tới các thông lệ quản trị tốt nhất trên thị trường nhưng đảm bảo phát huy được bản sắc riêng và các giá trị cốt lõi của Vingroup; Tối ưu hóa các công cụ quản trị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng năng suất lao động, đồng thời phải gắn được lợi ích của từng cá nhân với hiệu quả hoạt động của cơ sở/ bộ phận.

**Về nguồn vốn và đầu tư**

Năm 2015, Tập đoàn sẽ tiếp tục nghiên cứu các kế hoạch và phát triển đa dạng các hình thức huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước.

**Về quản trị nhân lực và xây dựng văn hóa doanh nghiệp**

Tập đoàn cũng sẽ 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 để thu hút nhân tài, để cao tính kỷ luật và năng lực cá nhân, phát huy văn hóa *Vingroup – Nơi tinh hoa hội tụ cùng phát triển*.



# Báo cáo của Ban Kiểm soát

## Các hoạt động đã triển khai năm 2014

Được bầu ra bởi Đại hội đồng Cổ đông của Tập đoàn, Ban kiểm soát (BKS) gồm 5 thành viên không thay đổi so với năm 2013. Trong năm 2014, BKS đã thực hiện được những công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các quyết nghị của Đại hội đồng cổ đông năm 2014 về việc phân chia cổ tức, tăng vốn điều lệ, ra nghị quyết,...
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh, nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu.
- Giám sát các khoản đầu tư tài chính, tư vấn cho Hội đồng quản trị ý kiến chuyên môn để các khoản đầu tư mang lại hiệu suất lợi nhuận cao nhất, ít tính rủi ro nhất.
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Tập đoàn và Các công ty thành viên đã niêm yết theo các quy định của pháp luật.
- Soát xét, thẩm định các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan.

Bằng những hoạt động liên tục và thường xuyên, BKS không nhận thấy có dấu hiệu bất thường trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án, hoạt động tài chính của Tập đoàn trong suốt năm 2014. BKS cũng không thực hiện thanh tra đột xuất hay bất thường nào trong năm qua do các hoạt động đều được triển khai ổn định và minh bạch.

## Định hướng hoạt động năm 2015

Nhằm thực hiện tốt các mục tiêu năm 2015, xây dựng chiến lược phát triển của Tập đoàn để điều chỉnh và thay đổi kịp thời đối với hoạt động kinh doanh, đầu tư góp phần mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn, nâng cao năng lực cạnh tranh và phát triển ngày càng bền vững; BKS phấn đấu thực hiện tốt các chức năng, nhiệm vụ được quy định:

- Giám sát tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.
- Kiểm tra, đôn đốc tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị.
- Định kỳ thẩm tra tính trung thực của báo cáo tài chính quý, năm.
- Tư vấn cho Hội đồng Quản trị các ý kiến chuyên môn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, sử dụng tài sản; nắm bắt các cơ chế, chính sách ban hành nhằm kiến nghị sửa đổi bổ sung những vấn đề còn chưa phù hợp, giảm thiểu những rủi ro trong việc điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Đưa ra chương trình kiểm tra đối với một số lĩnh vực cụ thể và các yêu cầu đột xuất khác của cổ đông.
- Phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và cổ đông trên tinh thần hợp tác để mang lại hiệu quả cao.

# Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

## Đánh giá về tình hình kết quả sản xuất kinh doanh

Kết thúc năm 2014, Vingroup ghi nhận mức tăng trưởng cao khi doanh thu thuần hợp nhất đạt 27.724 tỷ đồng, tăng 51%; lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh đạt 10.439 tỷ đồng, tăng 48%; lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh chính đạt 3.689 tỷ, tăng 27% so với năm 2013. Tất cả các hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn đều đóng góp lớn vào sự tăng trưởng ấn tượng này.

Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản đạt 21.772 tỷ đồng, tăng trưởng 49%, đến từ các dự án đã được khởi công xây dựng trong các năm trước như: Vinhomes Royal City, Vinhomes Times City và Vinhomes Riversides.

Doanh thu thuần cho thuê TTTM đạt 2.129 tỷ đồng, tăng 18% so với cuối năm 2013. Ở mảng này, tăng trưởng đến từ hoạt động ổn định của các TTTM, cũng như đóng góp to lớn từ hai đại dự án Mega Mall tại Royal City và Times City. Vincom Hạ Long cũng bắt đầu đi vào hoạt động từ quý 4, 2014.

Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch Vinpearl và vui chơi giải trí Vinpearl Land đạt 2.114 tỷ đồng, tăng trưởng 32% so với năm 2013.

Doanh thu thuần từ các mảng còn lại bao gồm y tế, giáo dục, bán lẻ và khác đạt 1.709 tỷ đồng.

## Đánh giá về tình hình tài chính

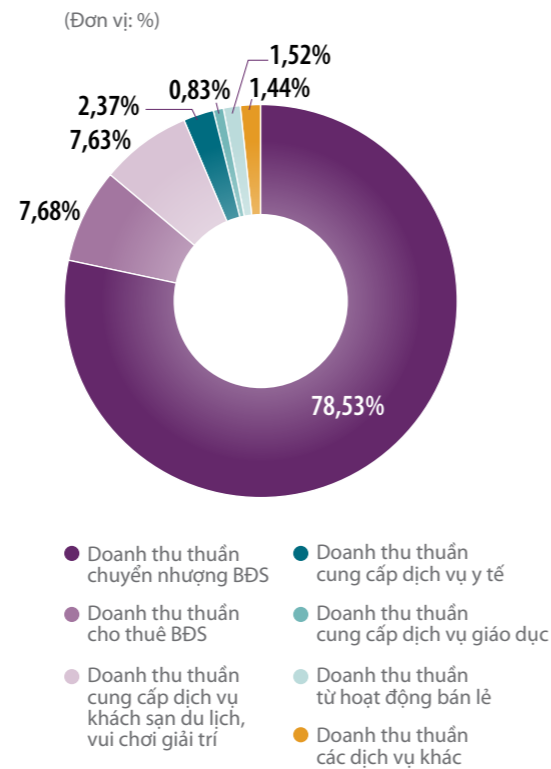
Chỉ tiêu	2014	2013	2012
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản (%)	61,46	47,42	48,42
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản (%)	38,54	52,58	51,58
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn (%)	69,85	75,43	80,52
(Nợ vay ngắn hạn + nợ vay dài hạn) / Tổng nguồn vốn (%)	36,84	36,14	39,10
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn (%)	30,15	24,57	19,48
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,74	0,78	0,43
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,42	1,49	1,12
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (%)	4,17	9,44	3,31
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (%)	13,62	38,90	23,36
Lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh chính* / Doanh thu thuần (%)	13,31	15,76	19,63
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu (%)	13,84	38,40	16,98
Lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh chính* / Nguồn vốn chủ sở hữu (%)	13,52	15,55	14,27

\*Không bao gồm hoạt động chuyển nhượng vốn cổ phần.

**Cơ cấu doanh thu thuần năm 2014**

Chỉ tiêu	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	21.772	78,53
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản	2.129	7,68
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí	2.114	7,63
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ y tế	657	2,37
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ giáo dục	230	0,83
Doanh thu thuần từ hoạt động bán lẻ	421	1,52
Doanh thu thuần các dịch vụ khác	401	1,44
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.724</b>	<b>100</b>

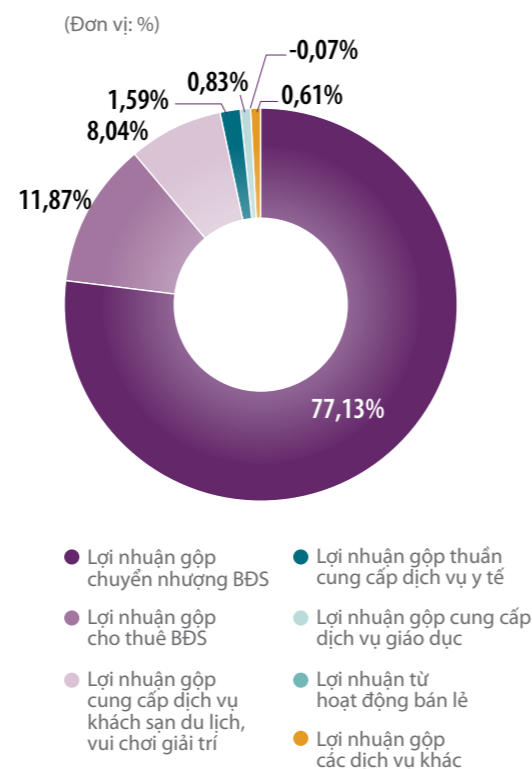
**BIỂU ĐỒ CƠ CẤU DOANH THU THUẦN NĂM 2014**



**Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2014**

Chỉ tiêu	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản	8.052	77,13
Lợi nhuận gộp cho thuê bất động sản	1.239	11,87
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí	839	8,04
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ y tế	166	1,59
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ giáo dục	86	0,83
Lợi nhuận từ hoạt động bán lẻ	(7)	-0,07
Lợi nhuận gộp các dịch vụ khác	64	0,61
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.439</b>	<b>100</b>

**BIỂU ĐỒ CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP NĂM 2014**



**Tình hình kinh doanh và triển khai các dự án**

**Lĩnh vực bất động sản nhà ở**

Trong năm 2014, doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản tăng 49% so với năm 2013, đạt 21.772 tỷ đồng, chiếm 78,5% tổng doanh thu thuần.

Vinhomes đã mở bán hai dự án trọng điểm mới, Vinhomes Central Park tại TP. Hồ Chí Minh và Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội, song song đó là việc tiếp tục triển khai dự án Vinhomes Times City Park Hill. Với vị trí đặc địa tại khu vực trung tâm của Thủ đô, Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội đã bán được gần 70% chỉ sau hai đợt mở bán. Vinhomes Central Park, đại dự án phức hợp đầu tiên của Vingroup tại TP. Hồ Chí Minh, đã nhanh chóng trở thành tâm điểm của thị trường địa ốc với thiết kế xanh và tòa The Landmark81 tầng kỷ lục cao nhất Việt Nam.

Thiết kế ưu việt, sự tiện lợi và sang trọng đã trở thành thương hiệu cho các dự án của Vingroup. Mỗi dự án đều bao gồm rất nhiều tiện ích cho khách hàng như bể bơi bốn mùa, sân tiếp khách, sân tennis, sân cầu lông, sân bóng rổ, vườn dưỡng sinh,... Với vị trí đặc địa, sự tiện lợi, các tiện ích đi kèm, các gói dịch vụ và hỗ trợ hấp dẫn, Vingroup hướng đến việc mang lại cho khách hàng trải nghiệm đẳng cấp sống 5 sao.

**Lĩnh vực cho thuê bất động sản**

Trong năm 2014, doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đạt 2.129 tỷ đồng, chiếm khoảng 8% tổng doanh thu thuần. Vincom Retail hiện đang vận hành gần 513.690m<sup>2</sup> TTTM trên tổng số 1.190.000m<sup>2</sup> TTTM toàn quốc, chiếm tỷ lệ 43%. Trong đó, tại Hà Nội, Vingroup có 422.500m<sup>2</sup> TTTM, chiếm 65% thị trường. Năm 2015 và những năm tiếp theo, Vingroup cũng đang tiếp tục triển khai các dự án trong kế hoạch để nhanh chóng tăng mức thị phần hiện tại là 10% ở TP. Hồ Chí Minh.

**Lĩnh vực cung cấp dịch vụ khách sạn du lịch và vui chơi giải trí**

Hai hệ thống Vinpearl và Vinpearl Land trải dài khắp cả nước tiếp tục là lựa chọn hàng đầu của cả khách nước ngoài và khách trong nước với tỷ lệ lấp đầy ở Vinpearl luôn đạt mức cao. Tiếp nối thành công, Vingroup tiếp tục khai trương Vinpearl Phú Quốc (Giai đoạn 1), nâng tổng số phòng khách sạn của hệ thống Vinpearl lên con số hơn 1.600 phòng, tăng gấp hai lần so với năm 2013. Tại khu vực phía Bắc, dự án du lịch nghỉ dưỡng đầu tiên của Tập đoàn – Vinpearl Resort Hạ Long cũng đã được khởi công và dự kiến khai trương trong năm 2015.

**Lĩnh vực giáo dục, y tế**

Vinschool trở thành điểm sáng tại Hà Nội khi thu hút 6.300 học sinh từ mẫu giáo tới lớp 12 ngay tại năm khai giảng đầu tiên. Trong khi đó, Vinmec cũng có một năm tăng trưởng mạnh mẽ, với doanh thu cao hơn 133% so với năm 2013.

**Lĩnh vực bán lẻ**

Năm 2014 đánh dấu bước tiến của Vingroup vào lĩnh vực bán lẻ với việc thành lập chuỗi siêu thị và cửa hàng tiện ích VinMart và VinMart+ gồm 23 cơ sở; đồng thời liên tục mở rộng thương hiệu này trên cả nước. Đến nay, chuỗi siêu thị VinMart và cửa hàng tiện ích VinMart+ đã có mặt trên nhiều tỉnh thành trên cả nước như: Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hà Tĩnh, Hải Dương.

**Lĩnh vực thời trang**

VinFashion đã ra mắt thị trường với thương hiệu Emigo và khai trương 6 cửa hàng trong năm 2014.

**Tình hình tài chính**

**Về tài sản**

Tại ngày 31/12/2014, tổng trị giá tài sản của Vingroup đạt 90.485 tỷ đồng, tăng hơn 14.712 tỷ đồng so với cuối năm 2013. Giá trị tài sản tăng thêm đến từ nguồn tài sản cố định tăng nhanh chóng với mức tăng 90% so với năm 2013. Nguồn tài sản dài hạn khác tăng 5.4 lần chủ yếu do đặt cọc cho các dự án tiềm năng trong danh mục phát triển.

**Về khoản nợ vay**

Tại ngày 31/12/2014, tổng vay nợ ngân hàng và các tổ chức tín dụng của Vingroup là 33.336 tỷ đồng, tăng thêm 5.952 tỷ đồng so với thời điểm ngày 31/12/2013. Trong đó, nợ vay ngắn hạn chiếm 1.321 tỷ đồng, còn nợ dài hạn là 32.015 tỷ đồng.

**Về tình hình nộp thuế**

Tính đến cuối năm 2014, tổng số thuế nộp cho ngân sách nhà nước trong năm của Vingroup là 4.166 tỷ đồng.

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

Trong năm 2014, các trái chủ đã chuyển đổi 134.800.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 72.220.196 cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu). Theo đó, vốn điều lệ của Tập đoàn tăng thêm 722.201.960.000 đồng (tương đương với 72.220.196 cổ phiếu phổ thông với mệnh

giá 10.000 đồng/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 2.095.118.040.000 đồng.

Vào ngày 10 tháng 4 năm 2014, Tập đoàn đã tái phát hành 21,6 triệu cổ phiếu quỹ. Theo đó, giá trị cổ phiếu quỹ của Tập đoàn giảm 1.376.700.940.087 đồng (tương đương với 21.600.000 cổ phiếu quỹ với giá trị cổ phiếu 63.736 đồng/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 29.926.107.875 đồng, sau khi giảm trừ các chi phí tái phát hành và thuế phát sinh có liên quan.

Vào ngày 24 tháng 7 năm 2014, Đại hội đồng cổ đông của Tập đoàn đã thông qua Nghị quyết của 02/2014/NQ-DHDCD-VINGROUP công bố phương án phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận chưa phân phối tích lũy đến ngày 31 tháng 12 năm 2013. Cụ thể như sau:

- Chi trả cổ tức cho cổ đông bằng tiền mặt từ lợi nhuận chưa phân phối đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền là 2.149 đồng/cổ phiếu.
- Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:487. Theo đó, mỗi cổ đông nắm giữ 1.000 cổ phiếu sẽ nhận được thêm 487 cổ phiếu.

Tính đến 31/12/2014, vốn điều lệ của Tập đoàn đạt 14.545.550.980.000 đồng.

### Kế hoạch hoạt động năm 2015

Năm 2015 hoạt động kinh doanh của Vingroup tập trung vào các mục tiêu cụ thể như sau:

- Tiếp tục phát triển thương hiệu Vinhomes thành thương hiệu bất động sản lớn và uy tín hàng đầu Việt Nam.
- Hoàn thành việc bán và bàn giao các căn hộ tại Vinhomes Royal City và Vinhomes Times City.
- Tiếp tục phát triển theo tiến độ cho các dự án mới: Vinhomes Central Park, Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội và giai đoạn 2 Times City – Park Hill. Công bố các dự án mới nằm trong kế hoạch dự kiến.
- Hoàn thành đúng tiến độ các dự án mở rộng của Vinpearl: Vinpearl Premium Nha Trang Bay, Vinpearl Premium Golf Land Đầm Già, Vinpearl Resort Hạ Long và Vinpearl Premium Phú Quốc.

- Giữ vững vị trí hàng đầu trong lĩnh vực trung tâm thương mại với mục tiêu 30 trung tâm cho đến cuối năm tại khắp mọi miền đất nước.
- Tiếp tục xây dựng hệ thống VinMart với mục tiêu 100 siêu thị VinMart và 1.000 cửa hàng tiện lợi VinMart+ trong vòng ba năm, trải rộng khắp Việt Nam và trở thành doanh nghiệp đứng đầu thị trường.
- Mở rộng kinh doanh các ngành hàng tiêu dùng: VinFashion, A Đây Rồi, VinPro, VinDS và VinEco để củng cố doanh thu và lợi nhuận thường xuyên của Tập đoàn.
- Nhận thức mối liên hệ giữa các mảng kinh doanh bằng cách kết nối sức mạnh các thương hiệu Vingroup qua quá trình hoạt động và giao lưu về phương thức điều hành cũng như các ý tưởng sáng tạo.
- Tiếp tục duy trì hiệu quả hoạt động kinh doanh cao. Đẩy mạnh hệ thống quản lý thông tin bằng cách triển khai ứng dụng hệ thống ERP đẳng cấp thế giới để lãnh đạo cấp cao có cái nhìn rõ ràng và kịp thời cho mỗi ngành nghề và cải tiến điều hành hiệu quả.
- Thu hút và giữ chân nhân tài để đảm bảo cho sự phát triển liên tục trong tương lai.
- Giữ vững vị thế và phát huy lợi thế của doanh nghiệp đầu ngành có vai trò dẫn dắt, tiến xa hơn hướng đến các tiêu chuẩn tầm khu vực và quốc tế.
- Chiến lược kinh doanh hướng đến sự phát triển bền vững, song hành cùng sự phát triển của xã hội, tăng cường các hoạt động vì cộng đồng.
- Mở rộng và thực hiện các kế hoạch huy động vốn hiệu quả để đáp ứng cho nhu cầu của Tập đoàn.

# Báo cáo Quản trị

## Hoạt động của Ban Kiểm Soát (BKS)

Trong năm 2014, 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 2014 của HĐQT và BGD.
- Xem xét các báo cáo tài chính từng quý và cả năm của Công ty, 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.
- Xem xét Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của HĐQT trình ĐHĐCĐ.
- Định kỳ hàng tháng soát xét, thẩm định 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 2014, 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 HĐQT, BKS và BGD

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 BGD được phổ biến đến từng cán bộ quản lý, phòng ban. Với tinh thần trách nhiệm và quyết tâm cao, BGD 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, BGD trên tinh thần xây dựng, hợp tác. BKS luôn theo sát việc ban hành các Nghị quyết của HĐQT và điều hành của BGD, cũng như hoạt động kiểm soát nội bộ tại công ty, 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 HĐQT, BKS và BGD

- Bà Lê Thị Thu Thủy thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 11/2/2014.
- Bổ nhiệm Bà Dương Thị Mai Hoa giữ chức vụ Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 11/2/2014.
- Bà Lê Thị Thu Thủy thôi giữ chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Tập đoàn Vingroup từ ngày 23/5/2014.
- Bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Dịu giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 24/7/2014.

## Hoạt động của Hội đồng Quản trị (HĐQT)

Trong năm 2014, HĐQT đã tiến hành các cuộc họp HĐQT với tỷ lệ dự họp là 100%, ban hành 93 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 bộ máy tổ chức và hoạt động, bổ nhiệm các bộ lãnh đạo và quản lý của Tập đoàn và các công ty con.
- Thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
- Thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ phiếu cho các cổ đông từ lợi nhuận lũy kế sau thuế năm 2013.
- Thông qua việc tăng vốn điều lệ do phát hành thêm cổ phần để trả cổ tức bằng cổ phần và chuyển đổi Trái phiếu quốc tế thành cổ phần.

## Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc (BGĐ)

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“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.
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 vào ngày 18/4/2014.
- 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.
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra trong năm 2014.

Trong năm 2014, thu nhập của các thành viên của HĐQT và BGD là 67.396.164.685 đồng.

# Định hướng phát triển



## Vai trò của Tập đoàn

### Định hướng

- Chiến lược.
- Định hướng phát triển: ngành nghề mới, dự án mới.

### Hỗ trợ

- Tối ưu nguồn lực (Tài chính, Nhân sự cấp cao).
- Phát triển thương hiệu.
- Hỗ trợ và giám sát chuyên môn ngành học.

### Kiểm soát và Đánh giá

- Kiểm soát và thực hiện triết lý kinh doanh và tuân thủ nguyên tắc quản trị.
- Đánh giá hiệu quả hoạt động.
- Đánh giá việc xây dựng văn hoá và giá trị cốt lõi của Tập đoàn.

### Vai trò của các P&Ls

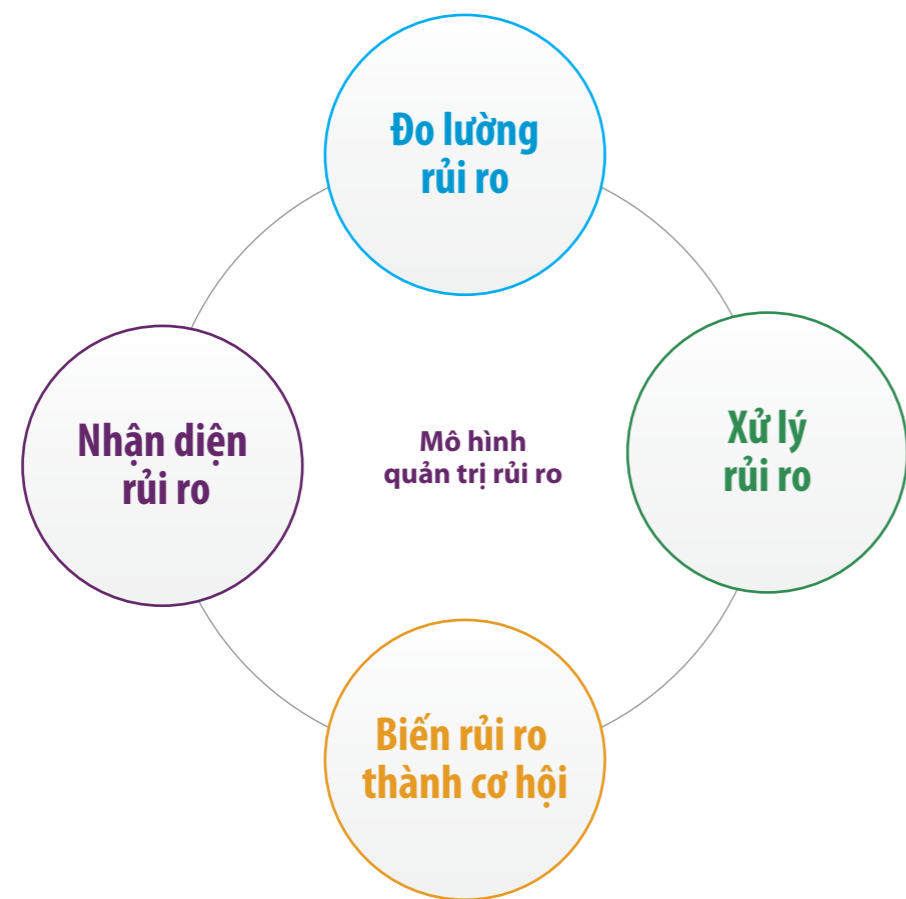
- Chủ động trong kinh doanh, đề cao vai trò lãnh đạo của CBLĐ các cấp.
- Chịu trách nhiệm về hiệu quả kinh doanh, chất lượng dịch vụ khách hàng và hình ảnh, uy tín, thương hiệu.
- Xây dựng văn hoá và giá trị cốt lõi của Tập đoàn.

- Phát huy lợi thế về thương hiệu cũng như các lĩnh vực kinh doanh đã gây được tiếng vang.
- Tạo lập nền tảng vững chắc với Bất động sản – Du lịch nghỉ dưỡng, Vui chơi giải trí – Bán lẻ – Y tế – Giáo dục – Nông nghiệp cho sự phát triển dài hạn.
- Phát triển, mở rộng các ngành nghề có tiềm năng phát triển lớn với tầm nhìn dài hạn theo thập kỷ.
- Kết nối các ngành nghề kinh doanh thành hệ sinh thái sản phẩm bổ trợ lẫn nhau, mang lại giá trị toàn diện và vượt trội cho khách hàng.
- Phát huy chuyên môn và kinh nghiệm trong việc quy hoạch, lựa chọn vị trí vàng, thiết lập và xây dựng các công trình đáp ứng nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng.
- Không ngừng tìm tòi, học hỏi để tạo lập các khu phức hợp đẳng cấp bao gồm tổ hợp nhà ở, TTTM, khu vui chơi giải trí, khu sinh hoạt ngoài trời,... mang đến giá trị cuộc sống vượt trội, thỏa mãn mọi nhu cầu cuộc sống.
- Phát triển các khu nghỉ dưỡng tiện nghi, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của phân khúc thị trường trung và cao cấp.
- Gia tăng giá trị sản phẩm và tiện ích cho khách hàng bằng hệ sinh thái các thương hiệu sản phẩm và dịch vụ đẳng cấp, bổ trợ lẫn nhau để hiện thực hoá sứ mệnh “Vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt”.

- Tạo ra dòng tiền ổn định bằng việc duy trì và phát triển các hoạt động kinh doanh thường xuyên.
- Mở rộng cơ hội kinh doanh và tăng doanh thu bằng các sản phẩm đa dạng, giá cả hợp lý thường xuyên được đưa ra thị trường.
- Phương thức phát triển cẩn trọng theo định hướng:
  - ◊ Phát triển bất động sản để bán.
  - ◊ Vận hành bất động sản để có thu nhập thường xuyên ổn định.
  - ◊ Bán các bất động sản khi có lợi về dài hạn để quay vòng vốn.
- Tận dụng nguồn tiền ứng trước của người mua.
- Nghiên cứu các công cụ nợ, hình thức huy động vốn hiệu quả để giảm thiểu chi phí.

GIA TĂNG GIÁ TRỊ SẢN PHẨM VÀ TIỆN ÍCH CHO KHÁCH HÀNG BẰNG HỆ SINH THÁI CÁC THƯƠNG HIỆU SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ ĐẲNG CẤP, BỔ TRỢ LẪN NHAU ĐỂ HIỆN THỰC HOÁ SỨ MỆNH “VÌ MỘT CUỘC SỐNG TỐT ĐẸP HƠN CHO NGƯỜI VIỆT”.

# Quản trị rủi ro



Năm 2014 đánh dấu bước phát triển mới của công tác quản trị rủi ro tại Tập đoàn. Rủi ro được quản trị xuyên suốt từ các Ban/phòng cấp Tập đoàn đến các P&Ls, nhằm khai thác tối đa các cơ hội và giảm thiểu rủi ro, tối ưu hóa lợi ích của nhà đầu tư, đối tác, nhân viên của toàn Tập đoàn nói riêng và toàn xã hội nói chung.

Ban Quản trị rủi ro của Tập đoàn sau một năm thành lập và hoạt động đã thực hiện việc quản trị rủi ro theo một quy chuẩn bài bản với các bước được thiết lập rõ ràng.

- Nhận diện rủi ro: là công việc được thực hiện hàng ngày để phát hiện ra những rủi ro tiềm ẩn dù nhỏ nhất.
- Đo lường rủi ro: là công tác quan trọng để đưa ra biện pháp thích hợp và kịp thời, nhằm kiểm soát rủi ro một cách hiệu quả.
- Xử lý rủi ro: với bộ phận chuyên môn giàu kinh nghiệm, việc xử lý rủi ro luôn được thực hiện nhanh chóng, giảm thiểu đến mức thấp nhất những hậu quả có thể gây ra.
- Biến rủi ro thành cơ hội: tiến xa hơn trong lĩnh vực quản lý rủi ro, Vingroup còn tận dụng được những rủi ro thành cơ hội nâng cao giá trị và hiệu quả hoạt động.

## Rủi ro về tính thanh khoản của thị trường bất động sản

Rủi ro thanh khoản của thị trường bất động sản xuất phát từ những biến động của tình hình kinh tế, các thay đổi trong chính sách của Chính phủ cũng như tình hình cung cầu trên thị trường. Năm 2014, Trung tâm Nghiên cứu Chiến lược bất động sản được thành lập, cung cấp các nghiên cứu chuyên sâu, bao quát toàn diện các phân khúc thị trường và cung cấp các thông tin dự báo tiềm năng trong tương lai. Từng dự án bất động sản ở Tập đoàn đều được đánh giá cẩn trọng dựa trên các nghiên cứu khả thi, phân tích SWOT nhằm xây dựng cơ chế giá và có kế hoạch triển khai các giai đoạn của dự án phù hợp, tạo nên dấu ấn riêng của Vingroup.

## Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Dựa trên các nghiên cứu kinh tế, các mô hình hồi quy được vận dụng linh hoạt để tìm ra mối quan hệ giữa các nhân tố vĩ mô như GDP, CPI, chỉ số tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư, tỷ lệ thất nghiệp,... từ đó đưa ra các dự báo về thay đổi vĩ mô trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn. Trên cơ sở đó, các công cụ quản lý tài chính được sử dụng phù hợp với các thay đổi của nền kinh tế trong từng thời kỳ.

## Rủi ro về lãi suất và tín dụng

Rủi ro lãi suất của Tập đoàn chủ yếu đến từ các khoản huy động vốn dài hạn với lãi suất thả nổi. Tại Vingroup, rủi ro lãi suất được quản trị dựa trên hệ thống các mô hình định tính (phân tích tình hình thị trường tiền tệ trong nước và quốc tế) và định lượng (phương pháp hồi quy và thống kê dựa trên các biến số trong quá khứ). Trên cơ sở phân tích độ nhạy của từng khoản huy động vốn với sự biến động của lãi suất, Tập đoàn điều chỉnh cơ cấu vốn phù hợp, duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng là rủi ro khi đối tác mất khả năng thanh toán. Tập đoàn quản trị rủi ro tín dụng dựa trên phân tích hồ sơ rủi ro của từng đối tác, từ đó xây dựng các chính sách kinh doanh phù hợp với từng nhóm đối tượng.

## Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Rủi ro về tỷ giá hối đoái là rủi ro giảm giá trị tương lai của dòng tiền do các thay đổi bất lợi của tỷ giá hối đoái. Hiểu rõ tầm quan trọng của quản trị rủi ro ngoại hối, Vingroup thực hiện phân tích và dự báo biến động của tỷ giá được dựa trên các mô hình vĩ mô trong nước và quốc tế, từ đó xây dựng kế hoạch hành động phù hợp; thiết lập chính sách doanh thu có gốc ngoại tệ hợp lý.

## Rủi ro về tăng giá nguyên vật liệu

Biến động giá nguyên vật liệu ảnh hưởng lớn đến chi phí đầu vào và lợi nhuận của Tập đoàn.

Nhằm quản trị rủi ro tăng giá nguyên vật liệu, Tập đoàn đã xây dựng, triển khai và giám sát các quy trình mua hàng, quản lý hàng tồn kho hiệu quả, phù hợp với tình hình biến động giá cả. Bên cạnh đó, việc phân tích, dự báo sự biến động giá cả nguyên vật liệu cũng như duy trì quan hệ đối tác chặt chẽ với các nhà cung cấp lớn cũng được Tập đoàn chú trọng để hạn chế tối đa ảnh hưởng của các thay đổi bất lợi trên thị trường, đảm bảo tính ổn định của nguồn cung nguyên vật liệu.

## Rủi ro về nhân sự quản lý chủ chốt

Trong quá trình phát triển nhanh và không ngừng mở rộng, nhu cầu về nhân sự quản lý chủ chốt, có kinh nghiệm trong ngành là rất lớn. Theo đó, Vingroup luôn chú trọng đến việc quản trị nguồn nhân lực, không ngừng hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách từ tuyển dụng, đào tạo đến các chế độ lương thưởng, đãi ngộ nhằm duy trì ổn định, hiệu quả bộ máy quản lý và điều hành. Năm 2014, Trung tâm Đào tạo và Phát triển nhân tài Tập đoàn được thành lập, chính thức triển khai một cách hệ thống và nhất quán các chương trình tìm kiếm phát triển tài năng và đào tạo cán bộ nguồn.

## Rủi ro hoạt động

Rủi ro hoạt động là các rủi ro xuất phát từ nguyên nhân hệ thống, quy trình, con người hoặc các sự kiện bên ngoài. Năm 2014, Vingroup đã triển khai thành công công cụ thu thập và báo cáo dữ liệu tổn thất, thực hiện kiện toàn hệ thống quy định, chính sách và quy trình trên phạm vi toàn Tập đoàn. Đồng thời, Vingroup tập trung công tác đào tạo, nâng cao chất lượng nhân sự để giảm thiểu các rủi ro hoạt động do yếu tố con người gây ra cũng như triển khai công tác đánh giá rủi ro trong hoạt động, góp phần nâng cao văn hóa quản trị rủi ro trong Tập đoàn.

# Quản trị nguồn nhân lực

## Nhân sự

### Số lượng, thu nhập bình quân của cán bộ nhân viên

Nội dung	2010	2011	2012	2013	2014	Tăng trưởng
Số lượng CBNV (người)	936	2.150	5.562	8.731	17.312	98%
Thu nhập bình quân (triệu đồng/ người/ tháng)	8,5	9,1	7,8	9,1	10,0	10%

### Chế độ làm việc

#### Thời gian làm việc, nghỉ ngơi

Tập đoàn tổ chức làm việc 8 giờ/ 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.

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

Vingroup cam kết xây dựng một môi trường chuyên nghiệp, để CBNV có thể phát huy tối đa năng lực của bản thân. CBNV được cấp phát 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 đồng phục, 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.

#### Nội quy lao động

Tập đoàn và các Công ty thành viên đều rất chú trọng xây dựng Nội quy lao động theo đúng quy định của Pháp luật được đăng ký và phê duyệt tại Sở Lao Động Thương Binh Xã Hội.

### Các chế độ phụ cấp gồm có:

Phụ cấp điện thoại di động; Phụ cấp ăn trưa; Phụ cấp xăng xe/ đi lại; Hỗ trợ phương tiện đưa đón CBNV.

### 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 phát huy tối đa khả năng và kiến thức chuyên môn.

Từng vị trí cụ thể sẽ có những tiêu chuẩn 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 và không ngừng vươn lên học hỏi. Cán bộ quản lý phải là những người có năng lực tổ chức và quản lý tốt nhằm phát huy được đầy đủ các giá trị cốt lõi của Tập đoàn: **"TÍN – TÂM – TRÍ – TỐC – TINH – NHÂN"**. Các vị trí quản lý cấp cao có yêu cầu tuyển dụng khắt khe với các tiêu chuẩn về kinh nghiệm công tác, khả năng tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, phân tích và giải quyết vấn đề hiệu quả, đồng thời có năng lực đào tạo cấp dưới hiệu quả.

### 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, theo đó 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. 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 đãi 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 sức khỏe cho CBNV theo từng cấp cán bộ khác nhau.

### 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.

### Các loại hình khen thưởng chính gồm có:

Khen thưởng thành tích đột xuất; Khen thưởng thành tích khi kết thúc dự án chiến dịch; Khen thưởng sáng kiến; Khen thưởng gương "Người tốt việc tốt"; Khen thưởng thành tích định kỳ.

### 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, để bạt, nâng lương trước hạn.

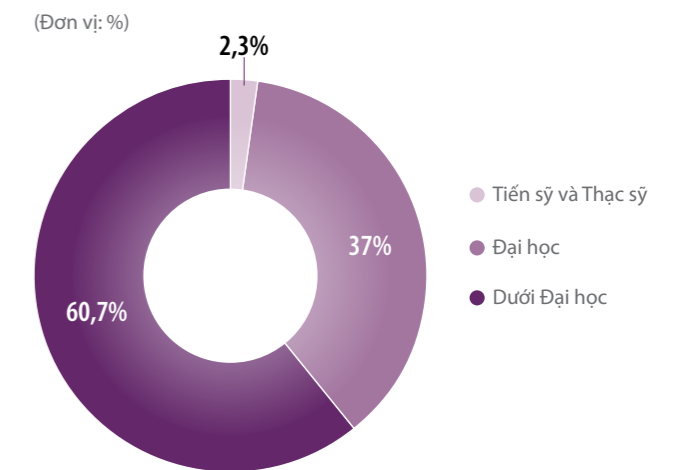
### Phúc lợi

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.

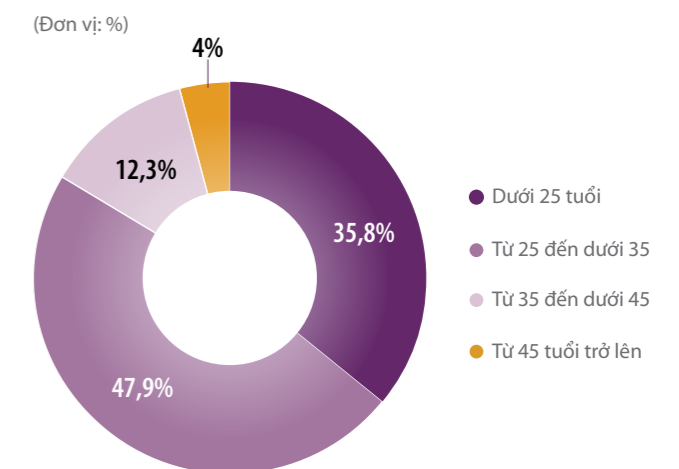
Tập đoàn đã xây dựng khu thể thao đa năng với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất, nơi mọi CBNV có thể thường xuyên tập luyện, thi đấu thể thao, rèn luyện sức khỏe.

Tập đoàn còn thành lập "Quỹ Hỗ trợ CBNV gặp khó khăn" với mục đích trợ cấp, cho những CBNV và người thân trong gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn. 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 khám chữa bệnh cao cấp tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec và ưu đãi cho các con tại hệ thống giáo dục Vinschool,...

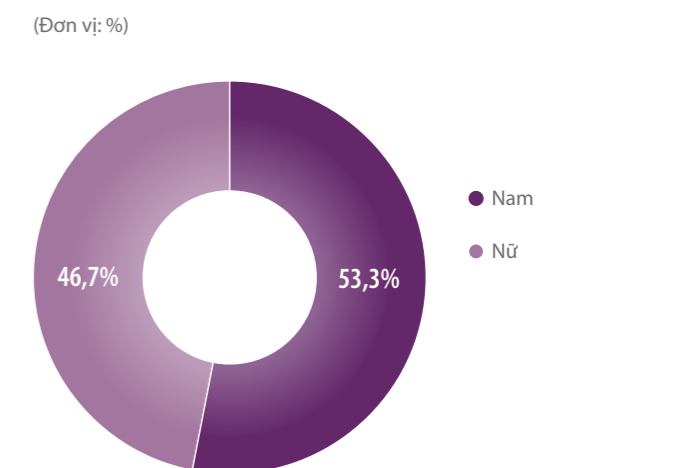
### BIỂU ĐỒ CƠ CẤU NHÂN SỰ NĂM 2014 THEO TRÌNH ĐỘ



### BIỂU ĐỒ CƠ CẤU NHÂN SỰ NĂM 2014 THEO ĐỘ TUỔI



### BIỂU ĐỒ CƠ CẤU NHÂN SỰ NĂM 2014 THEO GIỚI TÍNH





# Văn hóa doanh nghiệp

Trải qua hơn một thập niên phát triển, chính những con người Vingroup đã làm nên những giá trị tốt đẹp, tạo dựng nét văn hóa độc đáo, đóng góp vào thành công của Tập đoàn ngày hôm nay.

Vingroup là nơi hội tụ những con người ưu tú của dân tộc Việt Nam và các bạn đồng nghiệp Quốc tế – những người có tư tưởng và hành động kỷ luật, có tài năng và bản lĩnh, có lòng yêu nước và tự tôn Dân tộc, hướng thiện và có tinh thần làm việc quyết liệt, triệt để vì những mục đích tốt đẹp.

Mỗi thành viên của Vingroup luôn chủ động, nỗ lực học hỏi và phấn đấu không ngừng để hoàn thiện bản thân: luôn lấy Văn hóa làm việc và 6 Giá trị cốt lõi của Tập đoàn **"TÍN – TÂM – TRÍ – TỐC – TINH – NHÂN"** làm kim chỉ nam để điều chỉnh mọi hành vi của mình.

Văn hóa làm việc tại Vingroup là tốc độ, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật, góp phần tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa Vingroup phát triển vượt bậc trong mọi lĩnh vực tham gia.

## Đối với công việc

- Tin tưởng vào các giá trị của Tập đoàn; tuân thủ kỷ luật và các nguyên tắc của hệ thống.
- Yêu nghề, nhiệt huyết, có tư duy và thái độ tích cực đối với công việc.
- Chủ động, tận tâm, không né tránh trách nhiệm.
- Trung thực, bản lĩnh, thẳng không kiêu – bại không nản.
- Luôn học hỏi, biết lắng nghe, biết chia sẻ để hoàn thiện bản thân và nâng cao chất lượng, tốc độ, hiệu quả công việc.
- Sẵn sàng nhận các thử thách và nhiệm vụ được giao; dám dấn thân, đối mặt với khó khăn và làm đến cùng.
- Lấy tư duy và tinh thần dịch vụ làm nền tảng cho mọi hoạt động; cam kết cung cấp chất lượng dịch vụ cao nhất cho đối tác, khách hàng và đồng nghiệp.
- Luôn đặt ra những tiêu chuẩn, đòi hỏi cao đối với chất lượng, hiệu quả công việc và kiên quyết không thỏa hiệp với những trường hợp không đạt yêu cầu.
- Làm việc có kế hoạch; sáng tạo, linh hoạt và luôn tìm kiếm các giải pháp để hoàn thành tốt mọi nhiệm vụ được giao.
- Sẵn sàng nhận lỗi khi có sai sót; không đổ lỗi, không tìm viện các lý do để biện minh cho các việc chưa làm tốt; luôn cảm ơn mọi người đã chỉ ra lỗi sai cho mình.
- Có năng lực thay đổi để thích nghi với sự thay đổi mạnh mẽ của xã hội, của môi trường bên trong và bên ngoài Tập đoàn.
- Chung tay xây dựng và bảo vệ thương hiệu, uy tín của Tập đoàn; bảo mật thông tin và trung với sự nghiệp của Tập đoàn.
- Coi Vingroup là ngôi nhà thứ hai, nơi mình gắn bó và làm việc mỗi ngày.

## Đối với đồng nghiệp

- Đoàn kết hợp tác hết mình vì mục tiêu chung, nhiệm vụ chung.
- Tôn trọng, thân thiện với đồng nghiệp nhưng không ngại đấu tranh chống lại các hành vi sai trái hoặc không phù hợp với văn hóa Tập đoàn.
- Sẵn sàng giúp đỡ và hết mình hỗ trợ đồng nghiệp khi gặp khó khăn để có thể hoàn thành tốt nhiệm vụ.
- Sẵn sàng góp ý và nhận góp ý trên tinh thần xây dựng; chủ động chia sẻ kinh nghiệm và kiến thức.
- Chú trọng đào tạo và cơ hội phát triển cho cấp dưới.

## Đối với khách hàng

- Nhận thức sâu sắc rằng khách hàng chính là người mang lại lợi ích cho Tập đoàn và trả lương cho mình.
- Luôn có thái độ thân thiện, đúng mực, tôn trọng và hết lòng hỗ trợ khách hàng.
- Giữ chữ tín với khách hàng trong mọi lời nói và hành động.
- Luôn lắng nghe để hiểu rõ nhu cầu của khách hàng; biết cân bằng lợi ích của Tập đoàn.
- Không ngừng nỗ lực nâng cao chất lượng dịch vụ để làm hài lòng khách hàng.
- Nắm bắt các xu thế và chủ động tạo ra sản phẩm, dịch vụ mang tính dẫn dắt thị trường để đem lại cho khách hàng những giá trị vượt trội.

## Đối với đất nước xã hội

- Yêu nước và đề cao lòng tự tôn Dân tộc.
- Thượng tôn pháp luật.
- Phấn đấu cao nhất trong công việc để đạt được những thành tích vượt trội qua đó đóng góp tích cực vào công cuộc xây dựng đất nước và nâng cao hình ảnh Dân tộc trên trường Quốc tế.
- Chủ động tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn.
- Sống và tư duy tích cực, thể hiện trình độ văn hóa cao, qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển văn minh xã hội.
- Tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường.

## Đối với đối tác

- Tôn trọng và hợp tác trên tinh thần đôi bên cùng có lợi.
- Giữ chữ tín, chú trọng xây dựng và phát triển quan hệ hợp tác bền vững.

## Đối với đối thủ cạnh tranh

- Coi cạnh tranh lành mạnh là động lực phát triển kinh doanh bền vững.
- Có ý thức cầu thị, học hỏi từ chính các đối thủ cạnh tranh.
- Coi việc thúc đẩy các đối thủ cạnh tranh cùng phát triển chính là thúc đẩy sự phát triển cho Tập đoàn, qua đó thúc đẩy sự phát triển chung của toàn xã hội.





**Vincom Mega Mall Royal City**

TTTM dưới lòng đất đầu tiên ở Việt Nam,  
có tổng diện tích lớn nhất khu vực Đông Nam Á.

---

# DẤU ẤN THỜI ĐẠI

*"Vun đắp cho mai sau."*

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

**080** Chiến lược phát triển bền vững

---

**081** Tăng trưởng kinh tế

---

**082** Trách nhiệm xã hội

---

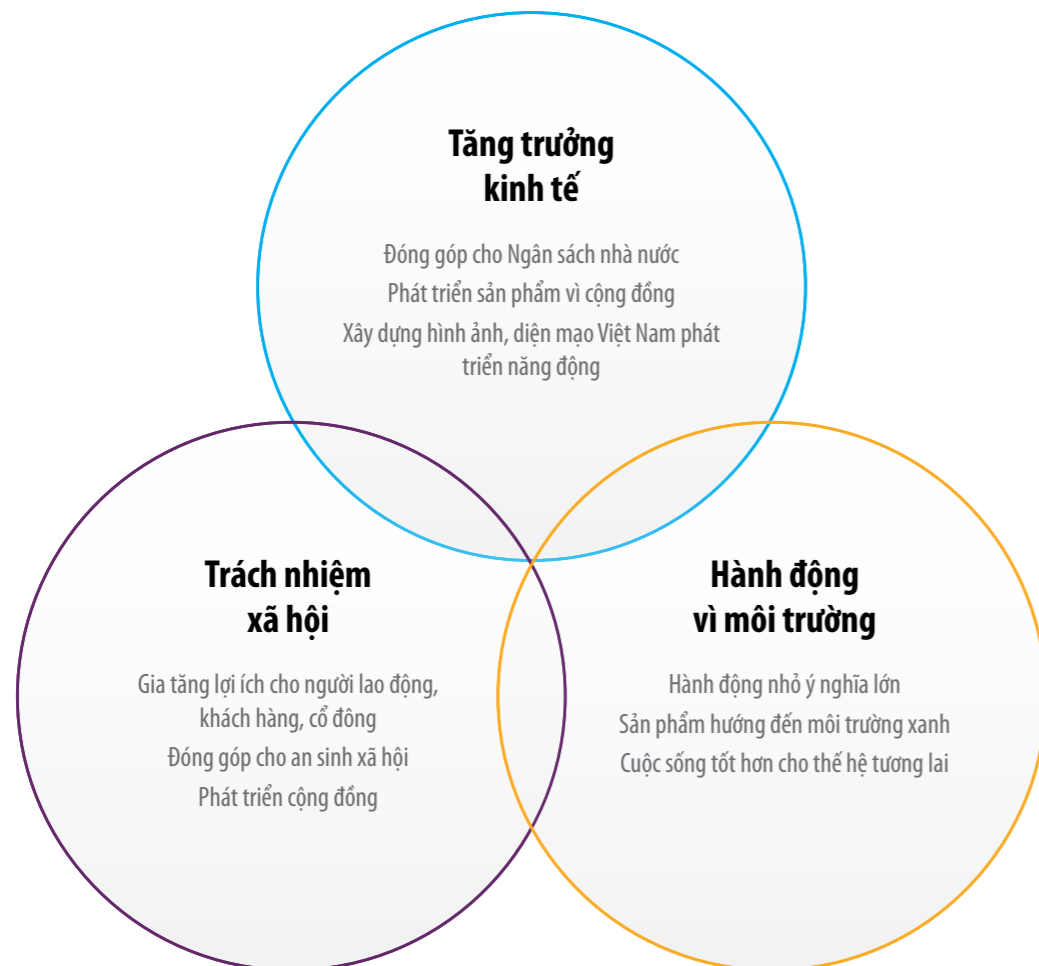
**083** Hành động vì môi trường

---

## Chiến lược phát triển bền vững

Là Tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam với các thương hiệu bất động sản, du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí, bán lẻ, y tế và giáo dục, Vingroup đã khẳng định được vị thế và uy tín trên thị trường. Chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn hướng tới sự hài hòa của ba nhân tố: Tăng trưởng

kinh tế – Đóng góp cho xã hội – Bảo vệ môi trường. Trung thành với chiến lược này, Vingroup đã và đang tạo nên một Hệ sinh thái đa dạng các sản phẩm và dịch vụ đẳng cấp, có liên hệ mật thiết với nhau nhằm hiện thực hóa sứ mệnh “Vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt”.



## Tăng trưởng kinh tế

Đối với nhiệm vụ tăng trưởng kinh tế, Vingroup đã khẳng định trách nhiệm bằng những đóng góp tích cực cho Ngân sách Nhà nước hàng năm. Với quy mô hoạt động kinh doanh không ngừng mở rộng, tốc độ tăng trưởng tốt về doanh số và lợi nhuận, Vingroup luôn nằm trong nhóm những Tập đoàn kinh tế nộp thuế lớn nhất cho Ngân sách Nhà nước. Năm 2014, Vingroup đứng đầu nhóm doanh nghiệp tư nhân và đứng thứ 7 trong top 10 Doanh nghiệp Việt Nam nộp thuế lớn nhất cho Nhà nước.

Là nhà phát triển bất động sản hàng đầu, Vingroup luôn tiên phong xây dựng những mô hình đô thị văn minh và bền vững, góp phần xây dựng hình ảnh một Việt Nam phát triển năng động. Tại Hà Nội, Vinhomes Times City, Vinhomes Royal City, Vinhomes Riverside,... tự hào là những dự án đi đầu trong việc áp dụng tiêu chuẩn dịch vụ đô thị hiện đại, thân thiện với môi trường, đa dạng tiện ích, nâng cao chất lượng và không gian sống cho cộng đồng và nhanh chóng trở thành các khu đô thị kiểu mẫu, được mệnh danh là “đáng sống nhất Việt Nam” và là động lực phát triển mới của Thủ đô.

Năm 2014, Vingroup tiếp tục phát triển hàng loạt các dự án mới trên cả nước, không chỉ góp phần nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng, làm thay đổi bộ mặt đô thị, mà còn là động lực phát triển mới của địa phương. Vingroup luôn nhìn nhận, sứ mệnh của Tập đoàn không chỉ là cam kết nhân rộng sự phục vụ tận tình, chu đáo đến khách hàng ở mọi miền đất nước, mà còn mong muốn đem lại công ăn việc làm cho hàng ngàn người lao động, góp phần ổn định cuộc sống và an sinh xã hội.

### Tổng hợp nộp Ngân sách Nhà nước 5 năm liên tiếp của Vingroup

Năm	Nộp ngân sách nhà nước (tỷ đồng)	Tăng/ giảm (%)
2010	537	N/A
2011	1.708	218,06
2012	1.593	-6,75
2013	2.604	63,49
2014	4.166	59,97

### Top 10 doanh nghiệp nộp thuế TNDN lớn nhất Việt Nam

STT	Tên Doanh nghiệp
1	TẬP ĐOÀN DẦU KHÍ VIỆT NAM
2	TỔNG CÔNG TY THĂM DÒ KHAI THÁC DẦU KHÍ
3	TẬP ĐOÀN VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI
4	TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM
5	TỔNG CÔNG TY KHÍ VIỆT NAM – CÔNG TY CP
6	CÔNG TY THÔNG TIN DI ĐỘNG (VMS)
<b>7</b>	<b>TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP</b>
8	NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
9	CÔNG TY CP SỮA VIỆT NAM
10	CÔNG TY HONDA VIỆT NAM

Nguồn: Vietnam Report (Tổng số thuế TNDN của Top 10 BXH V1000 năm 2014 theo báo cáo tài chính hợp nhất là 64.038,2 tỷ đồng)

## Trách nhiệm với xã hội

VỚI NIỀM TỰ HÀO VỀ TRUYỀN THỐNG NHÂN VĂN CỦA NGƯỜI VIỆT, VĂN HÓA DOANH NGHIỆP KHÔNG CHỈ THỂ HIỆN CHĂM LO ĐỜI SỐNG NGƯỜI LAO ĐỘNG, MÀ CÒN LÀ CÁC HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG.

Tập đoàn Vingroup 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 yêu nước nhân văn của người Việt. Văn hóa này không chỉ thể hiện ở sự chăm lo đời sống cho người lao động, mà còn là các hoạt động vì sự phát triển chung của cộng đồng xã hội và môi trường. Đây cũng là tiêu chí phát triển bền vững chỉ có tại những doanh nghiệp uy tín hàng đầu.

Nối tiếp truyền thống từ nhiều năm qua, năm 2014, Tập đoàn đã tài trợ nhiều 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, tài trợ trong lĩnh vực y tế, xây dựng 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. Hiện nay, trung tâm đang là mái ấm cho trên 100 cụ già và trẻ mồ côi không nơi nương tựa. Không chỉ đảm bảo cơ sở vật chất khang trang, trung tâm còn đáp ứng được nhu cầu chăm sóc về tinh thần cho các cụ già và phát triển toàn diện cho trẻ em. Đây là những 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 của Nhà nước trong công tác xã hội và nuôi dưỡng, giáo dục, đào tạo các em trở thành người có ích cho cộng đồng.

Quý đầu tư và phát triển tài năng bóng đá Việt Nam (PVF) do Vingroup tài trợ được thành lập từ năm 2010, với mục đích 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, Quý PVF đang đào tạo được 6 khóa với 176 học viên, hàng năm các đội bóng của PVF đã liên tục đoạt được những thành tích cao các giải trẻ vô địch Quốc gia, Đông Nam Á và châu Á. Trong năm 2014, PVF tiếp tục bổ sung thành tích bằng chức vô địch giải bóng đá U17 Quốc gia báo Bóng đá – Cup Thái Sơn Nam. Thành tích này đã tiếp tục khẳng định vị thế của PVF trong làng bóng đá Việt đồng thời đặt mục tiêu lâu dài là nâng tầm Việt Nam ra trường quốc tế, để sánh ngang với các cường quốc bóng đá của châu lục và thế giới.

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.

Không chỉ dừng lại ở sứ mệnh kiến tạo môi trường tốt đẹp hơn cho cộng đồng, Vingroup còn mong muốn đào tạo đội ngũ nhân lực có trình độ nghiệp vụ cao và cung cấp cho thị trường nhân lực cấp cao của cả nước, đáp ứng kịp thời nhu cầu phát triển của xã hội. Với quyết tâm đó, tháng 1/2015, Vingroup thành lập Quỹ Học bổng “Phát triển năng lực cán bộ quản lý doanh nghiệp Việt Nam” trị giá 10 triệu đô la Mỹ. Thông qua Quỹ học bổng này, Vingroup đặt mục tiêu đào tạo và xây dựng đội ngũ Giám đốc điều hành (GM) và Quản lý người Việt trẻ, có trình độ, kỹ năng và tư duy dịch vụ đạt tiêu chuẩn quốc tế, đủ năng lực để quản lý, vận hành tốt các cơ sở dịch vụ cao cấp tại Việt Nam, đặc biệt là trong các lĩnh vực đặc thù như khách sạn, resort, TTTM, và các cơ sở kinh doanh, dịch vụ khác.

## Hành động vì môi trường

Vingroup luôn ý thức việc sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả là vấn đề hết sức quan trọng, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, với mục tiêu phát triển bền vững, Tập đoàn không chỉ chú trọng tạo lập môi trường làm việc xanh cho cán bộ công nhân viên mà còn không ngừng kiến tạo các dự án mới thân thiện với môi trường.

Trong các môi trường làm việc, các tòa nhà Vingroup, rất dễ nhìn thấy những hình ảnh xanh sinh động, là những thông điệp nhắc nhở mọi người tiết kiệm trong sử dụng mọi nguồn tài nguyên có hạn. Đây là một trong những nỗ lực của Tập đoàn tâm niệm nhằm nhân rộng nhiều hành động nhỏ, nâng cao ý thức tiết kiệm mọi lúc mọi nơi, để tiết kiệm nguồn năng lượng và tài nguyên cho toàn xã hội.

### Xây dựng môi trường làm việc xanh

“Hành động nhỏ – Ý nghĩa lớn”, cùng chung tay xây dựng môi trường làm việc xanh, sạch và khoa học là điều mà mọi thành viên Vingroup đều ý thức và không ngừng hoàn thiện.



### Kiến tạo các sản phẩm xanh, không gian sống gần gũi với thiên nhiên, góp phần bảo vệ môi trường

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. Mỗi một khu đô thị hay một quần thể nghỉ dưỡng mới được triển khai đều

gắn với tâm huyết của chủ đầu tư và các kiến trúc sư thiết kế, muốn tạo ra một dự án thực sự đẳng cấp hiện đại, được quy hoạch bài bản, khoa học, đồng bộ, phát triển bền vững trong cơ cấu bảo vệ môi trường, nhấn mạnh khai thác tối đa thế mạnh thiên nhiên trên cơ sở tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có, kiến tạo những không gian sống và nghỉ dưỡng hiện đại chan hòa với thiên nhiên. Từ những công trình đầu tiên Vingroup

xây dựng như Vinpearl Resort Nha Trang, tòa tháp Vincom Bà Triệu,... đến các khu đô thị như Vinhomes Royal City, Vinhomes Times City, Vinhomes Riverside, Vinhomes Central Park, Vinpearl Premium Đà Nẵng, quần thể du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc,... đều là những dự án sinh thái, những tòa nhà tiết kiệm năng lượng, kiến trúc “xanh” nổi bật gắn với từng dấu ấn phát triển của Vingroup.



**VINCOM BÀ TRIỆU**

Vincom 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”. Ba tòa tháp được lắp đặt hệ thống điều hòa đồng bộ, vận hành và điều khiển

bằng phần mềm máy tính, hạn chế tối đa sự lãng phí 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 ĐỒNG KHỞI**

Vincom 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 Đồng Khởi đã được trao

tặng giải thưởng “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.



**VINHOMES ROYAL CITY**

Khu đô thị Vinhomes 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.



**VINHOMES TIMES CITY**

Vinhomes 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 100.000m<sup>2</sup> được thiết kế và bố trí hài hòa trong tổng thể dự án. Ngay từ khi đi vào vận hành, Times City

đã 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 Đức. Vinpearl Land Aquarium Times City, nơi hội tụ hàng ngàn loài sinh vật biển đa dạng, góp phần mang đến trải nghiệm thú vị về thiên nhiên phong phú giữa lòng Hà Nội.



**VINHOMES CENTRAL PARK**

Vinhomes Central Park được định vị là khu đô thị xanh, hiện đại và cao cấp bậc nhất Việt Nam. Lấy cảm hứng từ công viên Central Park New York nổi tiếng thế giới, Vinhomes Central Park có mật độ xây dựng chỉ 16% và dành tới 14ha cho khu công viên, cây xanh và sẽ là công

viên có mảng xanh lớn nhất bên sông Sài Gòn. Cùng với mặt tiền trải dọc sông hơn 1 km, Vinhomes Central Park sẽ không chỉ mang đến một không gian sống xanh giữa lòng phố thị mà còn trở thành lá phổi xanh mới cho TP. Hồ Chí Minh.



**VINHOMES NGUYỄN CHÍ THANH – HÀ NỘI**

Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội có quy mô 13.043m<sup>2</sup>, gồm 2 tòa cao ốc: tháp căn hộ hạng sang và tháp văn phòng hạng A và TTTM cao 30 tầng. Điểm nhấn đặc biệt của Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội là khu vực giếng trời chạy dọc thông tầng, đảm bảo cung cấp

ánh sáng tự nhiên cũng như đối lưu không khí hoàn hảo cho từng căn hộ. Đây cũng là một trong những dự án hạng sang sở hữu căn hộ có sân vườn dùng riêng. Với thiết kế thông thoáng cùng không gian xanh độc đáo, Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội sẽ đem lại giá trị sống vượt trội cho cư dân.



**HỆ THỐNG BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ VINMEC**

Luôn được đánh giá cao là mô hình bệnh viện sạch và thân thiện với môi trường, hệ thống phòng sạch tại Vinmec được thiết kế và lắp đặt trang thiết bị 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. Hệ thống xử lý nước của bệnh viện được lọc qua than hoạt tính, khử khuẩn bằng 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, các quy trình phân loại và xây dựng nơi chứa rác thải y tế, rác thải sinh hoạt cũng được chú trọng thiết kế đồng bộ.



**VINHOMES RIVERSIDE**

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. Các loài

chim và một số lượng lớn các chủng loại cá đã được thả vào môi trường Vinhomes Riverside, góp phần làm phong phú cho hệ sinh thái tại khu đô thị.



**VINPEARL PHÚ QUỐC**

Quần thể du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc bao gồm khu khách sạn và biệt thự 5 sao với 750 phòng, khu vui chơi giải trí hiện đại Vinpearl Land và sân golf 27 lỗ tiêu chuẩn quốc tế. Đây không chỉ là điểm đến mới của Việt Nam về du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí mà còn là nơi bảo tồn và phát triển hệ sinh học đa dạng

của Phú Quốc với khu Thủy cung rộng lớn và hàng chục ngàn sinh vật biển. Sự kiện Hoa Hậu Việt Nam lần đầu tiên được tổ chức tại Vinpearl Land Phú Quốc đã thu hút đông đảo khách du lịch đến huyện đảo, góp phần để doanh thu từ du lịch của Phú Quốc năm 2014 tăng trên 84% so với năm 2013, đạt hơn 2.200 tỷ đồng.



**BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG VINPEARL PREMIUM**

Đây là hệ thống biệt thự, khách sạn 5 sao của Vingroup dọc các bãi biển đẹp nhất hành tinh tại Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc. Với chính sách bán hàng độc đáo, Vinpearl Premium mang lại cơ hội

đầu tư an toàn với mức sinh lời vượt trội và trải nghiệm không gian nghỉ dưỡng xanh mát, hòa mình vào thiên nhiên tại các biệt thự trên toàn hệ thống Vinpearl Premium cho khách hàng.



**Vinschool**

Hiện tượng tuyển sinh 2014  
với hơn 6.300 học sinh.

DẤU ẤN

# MINH BẠCH

---

*"Minh bạch thông tin, phát triển vững bền."*

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**090** Báo cáo tài chính kiểm toán theo VAS

---

**170** Tóm tắt Báo cáo tài chính kiểm toán theo IFRS

---

**176** So sánh Kết quả hoạt động kinh doanh giữa VAS và IFRS

---

## Thông tin chung

### 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 55 được cấp ngày 18 tháng 11 năm 2014.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. 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 TP. Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, 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, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### Hội đồng Quản trị

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

Ông <b>Phạm Nhật Vượng</b>	Chủ tịch
Ông <b>Lê Khắc Hiệp</b>	Phó chủ tịch
Bà <b>Phạm Thúy Hằng</b>	Phó chủ tịch
Bà <b>Phạm Thu Hương</b>	Phó chủ tịch
Bà <b>Nguyễn Diệu Linh</b>	Phó chủ tịch
Bà <b>Lê Thị Thu Thủy</b> (Từ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2014)	Phó chủ tịch
Bà <b>Vũ Tuyết Hằng</b>	Phó chủ tịch
Ông <b>Ling Chung Yee Roy</b>	Thành viên
Bà <b>Mai Hương Nội</b>	Thành viên
Ông <b>Marc Villiers Townsend</b>	Thành viên
Ông <b>Joseph Raymond Gagnon</b>	Thành viên

### Ban Kiểm soát

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông <b>Nguyễn Thế Anh</b>	Trưởng ban
Ông <b>Đình Ngọc Lâm</b>	Thành viên
Bà <b>Đỗ Thị Hồng Vân</b>	Thành viên
Bà <b>Hoàng Thúy Mai</b>	Thành viên
Bà <b>Nguyễn Thị Vân Trinh</b>	Thành viên

### Ban Giám đốc

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

Bà <b>Dương Thị Mai Hoa</b> (Bổ nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2014)	Tổng Giám đốc
Bà <b>Lê Thị Thu Thủy</b> (Từ nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2014)	Tổng Giám đốc
Bà <b>Mai Hương Nội</b>	Phó Tổng Giám đốc
Ông <b>Phạm Văn Khương</b>	Phó Tổng Giám đốc
Bà <b>Nguyễn Diệu Linh</b>	Phó Tổng Giám đốc
Ông <b>Đặng Thanh Thủy</b>	Phó Tổng Giám đốc
Bà <b>Vũ Tuyết Hằng</b>	Phó Tổng Giám đốc
Bà <b>Nguyễn Thị Dịu</b> (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 7 năm 2014)	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 2014 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 Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

## Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và 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 2014.

### 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;
- 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 2014.

### 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 2014, 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 16 tháng 3 năm 2015



# Báo cáo kiểm toán độc lập

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

Chúng tôi đã kiểm toán 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 16 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 91, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 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 18 tháng 3 năm 2015

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 kiểm toán

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 2014, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

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

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>34.875.607.760.407</b>	<b>39.844.677.687.769</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>7.607.513.719.673</b>	<b>7.534.048.703.295</b>
111	1. Tiền		1.709.677.822.085	830.198.384.281
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.897.835.897.588	6.703.850.319.014
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>6.168.171.238.968</b>	<b>5.512.841.034.628</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		6.245.416.256.668	5.564.825.407.070
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(77.245.017.700)	(51.984.372.442)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.863.604.538.747</b>	<b>3.791.905.544.739</b>
131	1. Phải thu khách hàng	7	833.001.466.347	906.583.310.596
132	2. Trả trước cho người bán		1.459.215.551.015	1.067.203.605.764
135	3. Các khoản phải thu khác	8	626.203.073.987	1.848.565.858.757
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(54.815.552.602)	(30.447.230.378)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>16.598.350.983.526</b>	<b>18.913.717.422.013</b>
141	1. Hàng tồn kho		16.653.246.649.293	18.922.655.956.360
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(54.895.665.767)	(8.938.534.347)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.637.967.279.493</b>	<b>4.092.164.983.094</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	175.767.407.122	112.995.880.636
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		549.937.309.384	235.932.586.540
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		29.443.682.396	20.328.613.273
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	882.818.880.591	3.722.907.902.645
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>55.609.699.439.453</b>	<b>35.927.970.738.026</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>22.319.696.291.092</b>	<b>11.724.114.750.744</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	10.526.340.741.649	5.645.716.640.220
222	Nguyên giá		12.125.926.443.789	6.707.573.344.357
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.599.585.702.140)	(1.061.856.704.137)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	520.367.279.711	504.491.185.676
228	Nguyên giá		613.140.927.890	576.932.515.265
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(92.773.648.179)	(72.441.329.589)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	11.272.988.269.732	5.573.906.924.848
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>15.399.141.224.526</b>	<b>13.628.734.369.628</b>
241	1. Nguyên giá		16.337.225.559.687	14.148.672.844.583
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(938.084.335.161)	(519.938.474.955)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>4.949.144.342.213</b>	<b>4.532.383.326.606</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		1.030.494.731.370	1.829.738.207.290
258	2. Đầu tư dài hạn khác		3.921.649.610.843	2.705.645.119.316
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.727.259.904.943</b>	<b>1.238.826.097.403</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	1.770.073.401.504	1.195.471.414.505
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	36.2	56.584.412.187	42.623.898.681
268	3. Tài sản dài hạn khác	19	4.900.602.091.252	730.784.217
<b>269</b>	<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>20</b>	<b>6.214.457.676.679</b>	<b>4.803.912.193.645</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>90.485.307.199.860</b>	<b>75.772.648.425.795</b>

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>63.200.673.940.820</b>	<b>57.156.105.584.507</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>24.603.801.398.740</b>	<b>26.675.265.408.188</b>
311	1. Vay ngắn hạn	21	1.321.194.605.718	3.023.470.785.606
312	2. Phải trả người bán		1.628.746.222.883	1.158.828.828.873
313	3. Người mua trả tiền trước	22	6.581.278.862.138	16.150.044.422.734
	<i>Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản</i>		<i>3.299.807.295.074</i>	<i>11.686.251.139.746</i>
	<i>Thanh toán theo các hợp đồng khác</i>		<i>3.281.471.567.064</i>	<i>4.463.793.282.988</i>
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	1.037.104.329.754	2.107.765.031.095
315	5. Phải trả người lao động		55.874.576.362	41.416.688.481
316	6. Chi phí phải trả	24	3.645.659.661.277	3.091.940.291.762
	<i>Chi phí lãi vay trích trước</i>		<i>1.371.617.698.518</i>	<i>1.267.702.309.535</i>
	<i>Chi phí xây dựng trích trước</i>		<i>1.254.563.464.393</i>	<i>864.555.492.034</i>
	<i>Chi phí phải trả khác</i>		<i>1.019.478.498.366</i>	<i>959.682.490.193</i>
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	25	10.333.943.140.608	1.101.799.359.637
	<i>Tiền ứng vốn từ khách hàng</i>		<i>7.847.174.664.786</i>	<i>88.740.877.355</i>
	<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>		<i>2.486.768.475.822</i>	<i>1.013.058.482.282</i>
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>38.596.872.542.080</b>	<b>30.480.840.176.319</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	26	6.413.683.795.382	6.023.851.978.161
334	2. Vay và nợ dài hạn	27	32.014.819.167.101	24.360.164.494.408
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.2	168.369.579.597	96.823.703.750
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>20.396.041.296.100</b>	<b>14.471.837.198.264</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28.1</b>	<b>20.396.041.296.100</b>	<b>14.471.837.198.264</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	28.1	14.545.550.980.000	9.296.036.790.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	4.582.534.150.067	1.781.641.494.624
414	3. Cổ phiếu quỹ	28.4	(2.974.924.074.484)	(4.351.625.014.572)
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	28.2	22.845.114.930	17.845.114.930
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	4.220.035.125.587	7.727.938.813.282
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>29</b>	<b>6.888.591.962.940</b>	<b>4.144.705.643.024</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>90.485.307.199.860</b>	<b>75.772.648.425.795</b>

**Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán**

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngoại tệ các loại</b>		
Đô la Mỹ	1.322.830	1.346.262
Euro	300	100
Đô la Singapore	20	-
Yên Nhật	70.000	63.000
Bảng Anh	150	-
Đô la Canada	15	-
Đô la Hồng Kông	300	1.000
Đô la Australia	-	1.000

**Ngô Nguyệt Hằng**  
Người lập

**Nguyễn Thị Thu Hiền**  
Kế toán trưởng



**Dương Thị Mai Hoa**  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	27.726.701.600.235	18.379.268.633.216
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(3.068.229.199)	(1.629.787.510)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	27.723.633.371.036	18.377.638.845.706
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	32	(17.284.911.479.916)	(11.346.984.128.307)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.438.721.891.120	7.030.654.717.399
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	1.346.022.091.036	6.436.048.755.221
22	7. Chi phí tài chính	33	(3.491.052.587.060)	(1.943.627.332.561)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(2.711.269.664.974)</i>	<i>(1.459.922.785.660)</i>
24	8. Chi phí bán hàng		(739.332.476.177)	(450.072.453.875)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(2.170.716.923.462)	(1.466.422.267.061)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.383.641.995.457	9.606.581.419.123
31	11. Thu nhập khác	34	261.925.884.973	135.646.492.056
32	12. Chi phí khác	34	(227.116.582.678)	(56.842.117.086)
40	13. Lợi nhuận khác		34.809.302.295	78.804.374.970
45	14. Phần (lỗ)/ lãi từ công ty liên kết	17.1, 31	(8.770.659.254)	54.700.187.785
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		5.409.680.638.498	9.740.085.981.878
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(1.653.273.503.894)	(2.594.314.637.696)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36.2	19.638.606.879	3.516.776.375
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.776.045.741.483	7.149.288.120.557
	<i>Trong đó:</i>			
61	<i>18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số</i>	29	<i>617.463.065.409</i>	<i>369.775.972.604</i>
62	<i>18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</i>	28.1	<i>3.158.582.676.074</i>	<i>6.779.512.147.953</i>
70	19. Lãi trên cổ phiếu	38		
	Lãi cơ bản		2.447	5.310
	Lãi suy giảm		2.344	5.089

**Ngô Nguyệt Hằng**  
Người lập

**Nguyễn Thị Thu Hiền**  
Kế toán trưởng



**Dương Thị Mai Hoa**  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		5.409.680.638.498	9.740.085.981.878
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
02	Khấu hao và hao mòn	40	1.582.956.786.204	1.178.743.735.837
03	Thay đổi các khoản dự phòng		95.586.098.902	53.343.819.374
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	33	153.521.258.290	91.401.429.917
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	40	(1.333.188.623.458)	(6.445.646.204.571)
06	Chi phí lãi vay		2.711.269.664.974	1.459.922.785.660
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.619.825.823.410	6.077.851.548.095
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu		(236.771.046.585)	1.506.465.991.329
10	Giảm/ (tăng) hàng tồn kho		7.828.554.877.896	(53.674.323.727)
11	(Giảm)/ tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(435.168.123.808)	5.739.159.477.741
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước		(774.696.243.771)	367.776.128.547
13	Tiền lãi vay đã trả		(3.191.276.794.957)	(2.550.652.028.899)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.910.568.513.664)	(1.803.518.979.544)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	641.182.106
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.085.600.466)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		9.896.814.378.055	9.284.048.995.648
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	40	(12.078.574.548.052)	(10.489.796.722.908)
22	Tiền thu được từ thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.233.509.487.141	39.220.197.524
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	40	(4.394.117.030.716)	(8.069.778.802.040)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	40	3.944.306.480.156	4.780.340.308.582
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	40	(12.714.336.731.816)	(6.150.167.058.980)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	40	2.592.111.751.675	10.458.023.592.091
27	Lãi vay và cổ tức nhận được		1.017.729.795.067	539.692.018.943
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(20.399.370.796.545)	(8.892.466.466.788)

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	40	1.411.009.772.856	-
	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		2.948.518.325.753	3.256.960.309.647
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		-	(2.953.978.284.083)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		17.264.986.730.202	16.614.545.541.480
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(8.682.400.989.542)	(11.103.071.677.430)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ		(1.844.966.743.620)	(288.850.999.997)
	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		(521.509.281.485)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		10.575.637.814.164	5.525.604.889.617
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		73.081.395.674	5.917.187.418.477
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	7.534.048.703.295	1.616.855.174.935
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		383.620.704	6.109.883
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	7.607.513.719.673	7.534.048.703.295

**Ngô Nguyệt Hằng**  
Người lập

**Nguyễn Thị Thu Hiền**  
Kế toán trưởng



**Dương Thị Mai Hoa**  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

## 1. Thông tin doanh nghiệp

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp 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 55 được cấp ngày 18 tháng 11 năm 2014.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. 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 TP. Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, 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, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 532 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 219).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 55 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 được trình bày tại Phụ lục 1.

Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp vốn góp ký giữa Công ty Vincom Retail, WP Investments III B.V. (“Warburg Pincus”) và Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (“Credit Suisse”) ngày 12 tháng 7 năm 2013 và các sửa đổi sau đó liên quan đến khoản vay chuyển đổi như được trình bày tại Thuyết minh số 27.1.7 và việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail như được trình bày tại Thuyết minh số 29, toàn bộ cổ phần vốn góp của Công ty Vincom Retail trong Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty Vincom Center Long Biên, Công ty Vincom Center B HCM, Công ty BĐS Hải Phòng và 50% cổ phần vốn góp trong Công ty VMM Times City đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh không hủy ngang cho việc Công ty thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch và việc các sáng lập viên và Công ty thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền chọn bán cho các sáng lập viên, được ký kết với Warburg Pincus và Credit Suisse.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 Hệ thống 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 (“đồng”) 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 tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Cho mục đích trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, Tập đoàn cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán 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-CKTKT 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 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm 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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là đồng.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty 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 thống nhất.

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

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

3. Tóm tắt 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 2013.

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

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.

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc vô thời hạn được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình 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 (“Thông tư 45”).

**Chi phí nghiên cứu và triển khai**

Chi phí nghiên cứu với giá trị lớn được ghi nhận ban đầu là chi phí trả trước và phân bổ vào chi phí trong giai đoạn 3 năm theo nguyên tắc phân bổ đường thẳng.

Chi phí triển khai của mỗi dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Tập đoàn thỏa mãn được tất cả các điều kiện sau:

- Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán;
- Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó;
- Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai;
- Có đầy đủ các nguồn lực để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó;
- Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó;

- Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho tài sản cố định vô hình.

Chi phí triển khai được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Việc phân bổ được bắt đầu khi giai đoạn triển khai hoàn thành và tài sản được đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn 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	10 – 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 có thời hạn	46 – 48 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	30 – 50 năm
Máy móc thiết bị	8 – 15 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được ghi nhận là bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn được cấp phép.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

**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.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

**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 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 thuê 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 tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS

- 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 Các khoản đầu tư

#### 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. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. 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.

#### 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 giảm giá trị của các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. 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.

### 3.13 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.

### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

### 3.15 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tập đoàn cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn (đồng) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc

## Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ 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 (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) 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 của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các 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 nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

### 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 đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác 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 thời điểm 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, quản lý bất động sản và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện.

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

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

#### Tiền lãi

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

#### Cổ tức

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

### 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 kỳ kế toán năm.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các

tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 năm.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 nộp 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 2009 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 có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, 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 khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản 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 có liên quan.

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.

**Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban 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 hợp nhất 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.

**3.23 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu

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

Trong năm 2012, Tập đoàn đã phát hành hai đợt trái phiếu chuyển đổi với tổng trị giá 300 triệu đô la Mỹ với thời hạn 5 năm (Thuyết minh số 27.2). Ban Giám đốc đã đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong các trái phiếu chuyển đổi nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi) và đã ghi nhận toàn bộ các khoản trái phiếu này là nợ phải trả tài chính.



**4. Các giao dịch mua và chuyển nhượng quan trọng trong năm**

**4.1 Các giao dịch mua quan trọng**

**Mua cổ phần của Công ty Xây dựng Vincom, công ty con mới**

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Xây dựng Vincom và theo đó, Công ty Xây dựng Vincom trở thành công ty con của Tập đoàn.

Công ty Xây dựng Vincom được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012410 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 31 tháng 5 năm 2006 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101959829 vào ngày 16 tháng 9 năm 2010. Hoạt động chính của Công ty Xây dựng Vincom là xây dựng các công trình dân dụng, các hoạt động kiến trúc, tư vấn kỹ thuật, giám sát và kiểm soát chất lượng. Tập đoàn đầu tư vào Công ty Xây dựng Vincom với mục đích tăng cường việc quản lý, giám sát các dự án bất động sản của Tập đoàn.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Xây dựng Vincom tại ngày mua được trình bày như bảng bên.

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 120 tỷ đồng đã được thanh toán bằng tiền.

Lợi nhuận trước thuế của Công ty Xây dựng Vincom kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 89,5 tỷ đồng.

**Mua thêm lợi ích trong Công ty Tân Liên Phát, công ty con mới**

Vào ngày 25 tháng 2 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 30% cổ phần của Công ty Tân Liên Phát với tổng giá phí bằng tiền là 1.266 tỷ đồng. Cùng với 30% cổ phần đang nắm giữ bởi Công ty Vincom Retail, công ty con, với giá trị ghi sổ tại ngày mua là 1.266 tỷ đồng, Công ty Tân Liên Phát 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 Tân Liên Phát 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 của Tập đoàn.

Đơn vị tính: đồng

<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</b>	
<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	814.870.033
Các khoản phải thu	14.441.090.352
Hàng tồn kho	34.952.847.681
Tài sản ngắn hạn khác	696.494.538
Tài sản cố định	242.247.369
Tài sản dài hạn khác	443.052.420
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	81.500.000.000
	<b>133.090.602.393</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	20.100.999.108
Phải trả khác	1.827.785.022
Chi phí phải trả	11.161.818.263
	<b>100.000.000.000</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>100.000.000.000</b>
Cổ đông thiểu số	-
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	20.000.000.000
	<b>120.000.000.000</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>120.000.000.000</b>

<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	814.870.033
Tiền chi để mua công ty con	120.000.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>119.185.129.967</b>

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2014, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Tân Liên Phát, công ty con, đã ban hành Quyết định số 05/2014/QĐ-ĐHĐCĐ-TLP thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty từ 500 tỷ đồng lên 5.800 tỷ đồng bằng việc phát hành cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ vốn sở hữu của các cổ đông.

Vào ngày 21 tháng 8 năm 2014, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Tân Liên Phát, công ty con, đã ban hành Quyết định số 09/2014/QĐ-ĐHĐCĐ-TLP thông qua việc tăng vốn điều lệ công ty từ 5.800 tỷ đồng lên 6.550 tỷ đồng bằng việc phát hành cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ vốn sở hữu của các cổ đông.

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2014 và ngày 27 tháng 11 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 5% và 10% cổ phần của Công ty Tân Liên Phát với tổng giá phí tương ứng là 459 tỷ đồng và 1.600 tỷ đồng. Theo đó, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Tân Liên Phát tăng lên thành 74,38%. Phần chênh lệch 17,8 tỷ đồng và 498,6 tỷ đồng, giữa giá phí của các giao dịch và giá trị của tài sản thuần mua thêm từ cổ đông thiểu số, được ghi nhận tương ứng là một khoản doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.2) và lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh số 20).

**Mua Công ty Metropolis, công ty con mới**

Vào ngày 12 tháng 8 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% lợi ích trong Công ty Metropolis từ một đối tác doanh nghiệp và các cá nhân với tổng giá phí là 1.622 tỷ đồng, theo đó Công ty Metropolis trở thành công ty con của Tập đoàn. Công ty Metropolis đang trong giai đoạn phát triển một dự án bất động sản tiềm năng trên khu đất có diện tích 31.072m<sup>2</sup> tại phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua lợi ích trong Công ty Metropolis 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 sử dụng đất có thời hạn của 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 của Tập đoàn.

**Mua Công ty Riverview Đà Nẵng, công ty con mới**

Vào ngày 13 tháng 8 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 90% lợi ích trong Công ty Riverview Đà Nẵng với tổng giá phí là 182,2 tỷ đồng, và qua đó, Công ty Riverview Đà Nẵng trở thành công ty con của Tập đoàn. Công ty Riverview Đà Nẵng đang trong giai đoạn phát triển một dự án bất động sản tiềm năng với diện tích 20.707m<sup>2</sup> tại đường Ngô Quyền, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, Đà Nẵng, Việt Nam.

Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua lợi ích trong Công ty Riverview Đà Nẵng 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 quyền thuê đất của 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 của Tập đoàn.

**Mua thêm cổ phần của Công ty Sài Đồng, công ty con hiện hữu**

Vào ngày 18 tháng 8 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 20% cổ phần của Công ty Sài Đồng từ một đối tác doanh nghiệp. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Sài Đồng lên 94%. Giao dịch này cũng gián tiếp làm tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong một số công ty con khác.

Giá phí bằng tiền của giao dịch này là 565 tỷ đồng và tổng giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm là 603 tỷ đồng. Phần chênh lệch 861 tỷ đồng giữa tổng của (i) 564 tỷ đồng tiền chi ra và (ii) 899 tỷ đồng là giá phí điều chỉnh cho lợi ích của cổ đông thiểu số khi Công ty Sài Đồng mua 44,9% cổ phần của Công ty Nam Hà Nội, một công ty con khác, vào các năm trước, và giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm được ghi nhận là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh số 20).

**Mua cổ phần trong Công ty Hồng Ngân, công ty con mới**

Vào ngày 10 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99% cổ phần của Công ty Hồng Ngân từ các cá nhân với tổng giá phí là 2.316 tỷ đồng, theo đó, Công ty Hồng Ngân trở thành công ty con của Tập đoàn. Công ty Hồng Ngân đang trong giai đoạn phát triển một dự án bất động sản tiềm năng trên khu đất có diện tích 151.569m<sup>2</sup> tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của Công ty Hồng Ngân 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 của Tập đoàn.

**Mua cổ phần trong Công ty Siêu thị VinMart, công ty con mới**

Vào ngày 7 tháng 10 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 70% cổ phần của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương ("Công ty Đại Dương") từ một đối tác doanh

ngiệp với tổng giá phí là 560 tỷ đồng, và qua đó, Công ty Đại Dương trở thành công ty con của Tập đoàn và sau đó được đổi tên thành Công ty Cổ phần Siêu thị VinMart (“Công ty Siêu thị VinMart”).

Hoạt động chính của Công ty Siêu thị VinMart là bán lẻ hàng hóa tại các siêu thị và cửa hàng tiện ích. Công ty Siêu thị VinMart hiện đang vận hành chuỗi 13 siêu thị và cửa hàng tiện ích tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc. Việc Tập đoàn mua Công ty Siêu thị VinMart là một phần trong chiến lược đầu tư vào thị trường bán lẻ.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Siêu thị VinMart tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: đồng	
<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</b>	
<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	77.976.795.197
Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	144.875.930.227
Hàng tồn kho	119.846.573.783
Tài sản ngắn hạn khác	52.244.474.369
Tài sản cố định	328.590.273.218
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.244.925.454
Đầu tư dài hạn khác	207.939.183.333
Tài sản dài hạn khác	179.407.714.671
	<b>1.114.125.870.252</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán và phải trả khác	264.623.916.786
Phải trả dài hạn khác	2.785.833.180
Vay và nợ dài hạn	838.000.000.000
	<b>8.716.120.286</b>
Cổ đông thiểu số	2.614.836.086
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	553.898.715.800
	<b>560.000.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	77.976.795.197
Tiền chi để mua công ty con	560.000.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>482.023.204.803</b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 560 tỷ đồng được thanh toán bằng tiền.

Lỗ trước thuế của Công ty Siêu thị VinMart kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 93 tỷ đồng.

**Mua thêm cổ phần trong Công ty BĐS Viettronics, công ty con hiện hữu**

Vào ngày 4 tháng 11 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 16% cổ phần của Công ty BĐS Viettronics từ các cá nhân. Giao dịch này làm tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty BĐS Viettronics lên 98,08%. Tổng giá phí của giao dịch này là 400,8 tỷ đồng và tổng giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm là 401,4 tỷ đồng. Phần chênh lệch 0,6 tỷ đồng giữa giá phí của giao dịch và tổng giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm được ghi nhận là doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.2).

**Mua cổ phần trong Công ty Khánh Gia, công ty con mới**

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 94% cổ phần của Công ty Khánh Gia với tổng giá phí là 783 tỷ đồng, và qua đó, Công ty Khánh Gia trở thành công ty con của Tập đoàn.

Hoạt động chính của Công ty Khánh Gia là đầu tư, phát triển và cho thuê các khu mua sắm. Việc Tập đoàn mua Công ty Khánh Gia là một phần trong chiến lược mở rộng hoạt động cho thuê bất động sản.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Khánh Gia tại ngày mua được trình bày dưới đây.

Đơn vị tính: đồng	
<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</b>	
<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	9.560.663.550
Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	10.089.500.747
Tạm ứng cho người bán	26.739.737.958
Tài sản ngắn hạn khác	20.865.947.368
Tài sản cố định	34.747.626
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	602.433.027.000
Bất động sản đầu tư	132.300.000.000
	<b>802.023.624.249</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Vay và nợ ngắn hạn	92.400.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	11.830.967.250
Người mua trả tiền trước	12.782.270.425
Phải trả khác	7.728.664.927
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	77.223.969.218
	<b>600.057.752.429</b>
Cổ đông thiểu số	36.003.465.146
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	219.657.806.517
	<b>783.712.093.800</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	9.560.663.550
Tiền chi để mua công ty con	783.712.093.800
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>774.151.430.250</b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 783.7 tỷ đồng được thanh toán bằng tiền.

Lỗ trước thuế của Công ty Khánh Gia kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 222 triệu đồng.

**4.2 Các giao dịch chuyển nhượng quan trọng**

**Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Sài Đồng, công ty con hiện hữu**

Trong tháng 4 năm 2014, Tập đoàn đã chuyển nhượng 5% cổ phần trong Công ty Sài Đồng, công ty con, và qua đó, giảm tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Sài Đồng xuống còn 74%. Giao dịch này cũng gián tiếp làm giảm tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong một số công ty con khác.

Tổng giá phí nhận được từ giao dịch này là 187 tỷ đồng và tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần được chuyển nhượng của Tập đoàn tại Công ty Sài Đồng và một số công ty con khác vào ngày chuyển nhượng là 384 tỷ đồng. Khoản chênh lệch 197 tỷ đồng giữa giá phí nhận được và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

**Chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng (“Công ty Việt Thành – Sài Đồng”)**

Vào ngày 9 tháng 7 năm 2014, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 73,51% cổ phần của Công ty Việt Thành – Sài Đồng với tổng giá chuyển nhượng là 167 tỷ đồng. Phần chênh lệch 88 tỷ đồng giữa giá phí nhận được và giá vốn chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.2).

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	9.220.874.607	3.734.876.934
Tiền gửi ngân hàng	1.697.280.782.527	826.463.507.347
Các khoản tương đương tiền	5.897.835.897.588	6.703.850.319.014
Tiền đang chuyển	3.176.164.951	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.607.513.719.673</b>	<b>7.534.048.703.295</b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4%/ năm đến 7,5%/ năm.

6. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản tiền gửi ngắn hạn (i)	3.516.847.342.390	3.929.051.166.950
Các khoản tiền gửi ngân hàng dài hạn đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 17.2)	497.621.378.611	-
Các khoản cho vay khác (ii)	2.026.383.376.327	1.454.775.074.182
Các khoản cho khách hàng vay đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 17.2)	82.578.564.022	148.531.872.120
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	16.204.181.818	98.181.818
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết	105.781.413.500	32.369.112.000
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6.245.416.256.668</b>	<b>5.564.825.407.070</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(77.245.017.700)	(51.984.372.442)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.168.171.238.968</b>	<b>5.512.841.034.628</b>

(i) Các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng với lãi suất từ 4% đến 7,5%/ năm.

(ii) Các khoản cho vay khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là các khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất từ 10% đến 18%/năm. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

7. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	454.239.396.887	406.263.089.905
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	222.450.897.154	391.312.752.468
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	46.193.370.495	32.837.034.046
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	24.415.240.296	43.616.926.983
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bán lẻ tại các gian hàng và siêu thị	2.824.255.316	215.135.830
Phải thu từ cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.969.286.736	32.177.197
Phải thu khác	79.909.019.463	32.306.194.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>833.001.466.347</b>	<b>906.583.310.596</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khách hàng	669.871.388.587	898.600.737.662
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	163.130.077.760	7.982.572.934

8. Các khoản phải thu khác

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào một công ty liên kết	-	360.000.000.000
Lãi phải thu	428.978.175.621	262.930.214.880
Tạm ứng cổ tức cho một bên liên quan (i)	-	205.200.000.000
Phải thu từ ngân sách nhà nước (ii)	-	800.000.000.000
Phải thu cổ tức	36.115.522.222	-
Phải thu khác	161.109.376.144	220.435.643.877
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>626.203.073.987</b>	<b>1.848.565.858.757</b>

(i) Đây là khoản tạm ứng cổ tức cho một bên liên quan và đã được tất toán trong năm (Thuyết minh số 37).

(ii) Khoản phải thu lại từ ngân sách Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 liên quan đến việc không tiếp tục triển khai một dự án bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh và đã được nhận lại trong năm.

*Trong đó:*

Phải thu khác	625.477.109.487	1.632.135.173.957
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)	725.964.500	216.430.684.800

9. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	2.983.199.417.908	82.135.723.455
Bất động sản để bán đang xây dựng	12.981.426.785.251	18.747.390.465.018
Nguyên vật liệu xây dựng	25.068.106.693	19.481.411.812
Hàng tồn kho bệnh viện, siêu thị và gian hàng bán lẻ	233.060.588.602	59.341.273.203
Công cụ, dụng cụ	84.779.811.576	14.129.048.644
Hàng mua đang đi đường	14.404.215.653	178.034.228
Hàng tồn kho khác	331.307.723.610	-
	<b>16.653.246.649.293</b>	<b>18.922.655.956.360</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(54.895.665.767)	(8.938.534.347)
<b>Giá trị thuần của hàng tồn kho</b>	<b>16.598.350.983.526</b>	<b>18.913.717.422.013</b>

Chi tiết về việc sử dụng hàng tồn kho bất động sản là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày tại Thuyết minh số 25 và 27.

10. Chi phí trả trước ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thu xếp các khoản vay	9.303.353.064	2.970.617.785
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.645.051.805	16.498.231.735
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	92.926.354.559	48.579.300.709
Chi phí lãi vay trả trước	20.667.325.201	19.965.840.294
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	51.225.322.493	24.981.890.113
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>175.767.407.122</b>	<b>112.995.880.636</b>

**11. Tài sản ngắn hạn khác**

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	13.722.309.095	10.636.708.629
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	783.166.666.670	2.832.200.000.000
Các khoản đặt cọc ngắn hạn (ii)	64.258.393.012	880.071.194.016
Tài sản ngắn hạn khác	21.671.511.814	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>882.818.880.591</b>	<b>3.722.907.902.645</b>
<i>Trong đó:</i>		
Tài sản ngắn hạn khác	882.818.880.591	3.522.907.902.645
Tài sản ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	-	200.000.000.000

(i) Đây là khoản đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần trong các đơn vị khác. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư bao gồm khoản đặt cọc 1.100 tỷ đồng để đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản tiềm năng ở tỉnh Hưng Yên và được phân loại sang khoản mục tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 19).

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản đặt cọc ngắn hạn chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc 40 triệu đô la Mỹ tại tài khoản phong tỏa mở tại Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore ("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. Công ty đã nhận lại toàn bộ khoản đặt cọc này trong năm.

**12. Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: đồng

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu 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
Tăng trong năm	3.652.750.991.892	1.435.644.969.003	101.567.627.249	224.478.632.429	47.146.964.536	5.461.589.185.109
<i>Trong đó:</i>						
Mua mới	134.868.671.202	306.799.804.727	36.008.467.458	141.887.630.980	8.083.838.520	627.648.412.887
Xây dựng mới	2.401.018.889.735	813.977.927.716	47.388.164.894	10.787.736.189	39.063.126.016	3.312.235.844.550
Phân loại từ bất động sản đầu tư	904.766.093.193	268.431.766.003	-	-	-	1.173.197.859.196
Tăng do mua công ty con	212.097.337.762	46.435.470.557	18.170.994.897	71.803.265.260	-	348.507.068.476
Giảm trong năm	(1.552.011.922)	(28.712.158.488)	(6.241.661.323)	(3.861.532.704)	(2.868.721.240)	(43.236.085.677)
<i>Trong đó:</i>						
Thanh lý, nhượng bán	(1.552.011.922)	(21.533.068.491)	(5.695.211.605)	(3.037.926.115)	(2.804.235.304)	(34.622.453.437)
Giảm khác	-	(7.179.089.997)	(546.449.718)	(823.606.589)	(64.485.936)	(8.613.632.240)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.806.549.253.427</b>	<b>3.445.191.671.253</b>	<b>374.143.917.903</b>	<b>295.322.685.148</b>	<b>204.718.916.058</b>	<b>12.125.926.443.789</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	456.933.838	62.300.427.417	2.449.384.871	16.762.570.592	9.868.886.654	91.838.203.372
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu 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
Tăng trong năm	173.501.116.186	295.221.630.250	37.297.138.360	25.743.490.150	21.494.213.751	553.257.588.697
<i>Trong đó:</i>						
Khấu hao trong năm	151.422.776.935	275.376.977.743	34.735.280.394	17.490.625.686	21.494.213.751	500.519.874.509
Phân loại từ bất động sản đầu tư	11.774.974.420	16.327.268.784	-	-	-	28.102.243.204
Tăng do mua công ty con	10.303.364.831	3.517.383.723	2.561.857.966	8.252.864.464	-	24.635.470.984
Giảm trong năm	(1.246.974.349)	(9.796.988.243)	(2.293.132.776)	(1.408.738.073)	(782.757.253)	(15.528.590.694)
<i>Trong đó:</i>						
Thanh lý, nhượng bán	(1.246.974.349)	(9.056.304.475)	(2.056.504.302)	(663.365.240)	(748.185.864)	(13.771.334.230)
Giảm khác	-	(740.683.768)	(236.628.474)	(745.372.833)	(34.571.389)	(1.757.256.464)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>529.681.981.112</b>	<b>810.925.875.132</b>	<b>119.027.352.551</b>	<b>67.612.705.058</b>	<b>72.337.788.287</b>	<b>1.599.585.702.140</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>3.797.922.434.182</b>	<b>1.512.757.627.613</b>	<b>194.794.605.010</b>	<b>31.427.632.442</b>	<b>108.814.340.973</b>	<b>5.645.716.640.220</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.276.867.272.315</b>	<b>2.634.265.796.121</b>	<b>255.116.565.352</b>	<b>227.709.980.090</b>	<b>132.381.127.771</b>	<b>10.526.340.741.649</b>

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 được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 27.

13. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: đồng

	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
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu 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
Tăng trong năm	-	31.547.071.966	-	-	407.648.545	22.743.887.597	54.698.608.108
Trong đó:							
Mua mới	-	31.547.071.966	-	-	407.648.545	15.317.702.141	47.272.422.652
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	-	7.426.185.456	7.426.185.456
Giảm trong năm	(14.302.800.000)	(3.450.784.900)	-	-	-	(736.610.583)	(18.490.195.483)
Trong đó:							
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	(736.610.583)	(736.610.583)
Phân loại sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(14.302.800.000)	(3.450.784.900)	-	-	-	-	(17.753.584.900)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>37.127.969.964</b>	<b>201.161.797.247</b>	<b>184.938.875.055</b>	<b>136.500.000.000</b>	<b>2.580.563.961</b>	<b>50.831.721.663</b>	<b>613.140.927.890</b>
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	-	-	-	-	68.643.000	12.382.479.903	12.451.122.903
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	-	12.679.496.345	40.887.073.429	-	1.706.280.517	17.168.479.298	72.441.329.589
Tăng trong năm	-	4.674.087.681	9.217.901.051	-	359.510.828	9.209.914.495	23.461.414.055
Trong đó:							
Hao mòn trong năm	-	4.674.087.681	9.217.901.051	-	359.510.828	7.845.223.769	22.096.723.329
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	-	1.364.690.726	1.364.690.726
Giảm trong năm	-	(2.424.791.152)	-	-	-	(704.304.313)	(3.129.095.465)
Trong đó:							
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-	(704.304.313)	(704.304.313)
Phân loại sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	(2.424.791.152)	-	-	-	-	(2.424.791.152)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>14.928.792.874</b>	<b>50.104.974.480</b>	<b>-</b>	<b>2.065.791.345</b>	<b>25.674.089.480</b>	<b>92.773.648.179</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>51.430.769.964</b>	<b>160.386.013.836</b>	<b>144.051.801.626</b>	<b>136.500.000.000</b>	<b>466.634.899</b>	<b>11.655.965.351</b>	<b>504.491.185.676</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>37.127.969.964</b>	<b>186.233.004.373</b>	<b>134.833.900.575</b>	<b>136.500.000.000</b>	<b>514.772.616</b>	<b>25.157.632.183</b>	<b>520.367.279.711</b>

(i) Đây là giá trị quyền thuê đất phát sinh khi Tập đoàn đầu tư vào Công ty BĐS Hải Phòng trong năm 2009.

(ii) Đây là giá trị quyền phát triển dự án phát sinh khi Công ty Vinpearl đầu tư vào Công ty Hòn Một trong năm 2010.

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 được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 27.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinhomes Central Park	2.663.931.085.123	-
Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh – Hà Nội	1.315.763.194.052	2.753.337.185.551
Dự án Vincom Megamall Thảo Điền	1.623.262.808.291	-
Dự án Thành phố Xanh	943.994.136.107	-
Dự án Vinhomes Times City	784.581.629.027	939.734.920.148
Dự án Vincom Thủ Đức	602.433.027.000	-
Dự án tại Cần Thơ	501.086.251.562	-
Dự án Xavinco	442.467.019.372	441.076.325.736
Dự án Vinpearl Quy Nhơn	377.985.958.115	342.456.728.761
Dự án Làng Vân	232.705.632.840	105.544.108.578
Dự án Vinpearl Phú Quốc	222.041.798.848	41.244.521.584
Dự án Vinhomes Riverside	173.608.954.750	403.742.203.923
Dự án Vinpearl Premium Nha Trang Bay	168.844.771.919	-
Dự án Vincom Center Đà Nẵng	154.536.473.549	-
Dự án Tây Hồ View	136.450.339.308	117.428.351.772
Dự án An Giang	101.750.000.000	-
Dự án Thương mại điện tử	96.888.466.776	-
Dự án Future Property Invest	85.922.322.766	84.767.670.050
Dự án Vinpearl Hội An	77.195.990.564	72.919.202.464
Dự án Hồ Tây	73.828.685.818	42.348.897.818
Dự án Vinpearl Hạ Long	67.929.253.870	-
Dự án Vinmec	65.900.291.896	-
Dự án Vinpearl Premium Golf Land và Vinpearl Spa	62.659.288.859	-
Dự án Hòn Một	57.259.570.979	27.694.769.417
Dự án Vincom Hải Phòng	33.642.217.961	16.620.436.143
Dự án Vinpearl Cam Ranh	16.793.310.727	-
Khu biểu diễn cá heo – Vinpearl Nha Trang	-	25.410.059.929
Các dự án khác	189.525.789.653	159.581.542.974
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.272.988.269.732</b>	<b>5.573.906.924.848</b>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan đến việc phát triển các bất động sản để bán đang được trình bày trong Thuyết minh số 9.

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 27 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.

15. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: đồng

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	2.454.317.955.619	9.606.573.191.831	2.087.781.697.133	14.148.672.844.583
Tăng trong năm	2.580.784.033.702	1.562.412.159.950	188.547.987.934	4.331.744.181.586
<i>Trong đó:</i>				
<i>Mua mới</i>	2.430.156.177.446	380.267.626.406	4.116.837.145	2.814.540.640.997
<i>Xây dựng hoàn thành trong năm</i>	78.153.695.008	1.075.345.656.634	184.431.150.789	1.337.930.502.431
<i>Tăng do mua bán, sáp nhập</i>	72.474.161.248	106.798.876.910	-	179.273.038.158
Giảm trong năm	(189.815.489.180)	(1.552.978.033.130)	(400.397.944.172)	(2.143.191.466.482)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(122.823.022.524)	(692.026.165.903)	(131.966.178.171)	(946.815.366.598)
<i>Phân loại sang tài sản cố định</i>	(66.992.466.656)	(837.773.626.537)	(268.431.766.001)	(1.173.197.859.194)
<i>Giảm khác</i>	-	(23.178.240.690)	-	(23.178.240.690)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.845.286.500.141</b>	<b>9.616.007.318.651</b>	<b>1.875.931.740.895</b>	<b>16.337.225.559.687</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số dư đầu năm	80.576.420.451	241.036.416.788	198.325.637.716	519.938.474.955
Tăng trong năm	52.881.740.049	213.582.683.692	191.806.801.978	458.271.225.719
<i>Trong đó:</i>				
<i>Khấu hao trong năm</i>	23.203.364.160	196.288.021.423	191.806.801.978	411.298.187.561
<i>Tăng do mua bán, sáp nhập</i>	29.678.375.889	17.294.662.269	-	46.973.038.158
Giảm trong năm	(5.271.853.461)	(16.603.309.217)	(18.250.202.835)	(40.125.365.513)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(10.100.188.265)	(1.922.934.051)	(12.023.122.316)
<i>Phân loại sang tài sản cố định</i>	(5.271.853.461)	(6.503.120.952)	(16.327.268.784)	(28.102.243.197)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>128.186.307.039</b>	<b>438.015.791.263</b>	<b>371.882.236.859</b>	<b>938.084.335.161</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>2.373.741.535.168</b>	<b>9.365.536.775.043</b>	<b>1.889.456.059.417</b>	<b>13.628.734.369.628</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.717.100.193.102</b>	<b>9.177.991.527.388</b>	<b>1.504.049.504.036</b>	<b>15.399.141.224.526</b>

## Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS

### 15. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được xác định như sau:

- Theo báo cáo dự thảo của đơn vị định giá độc lập:

Bất động sản đầu tư	Tỷ đồng
Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu Tòa tháp A & B (khu trung tâm thương mại)	1.931
Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu Tòa tháp C (khu trung tâm thương mại)	1.210
Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi (khu văn phòng)	4.654
Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi (trung tâm thương mại)	4.716
Tòa nhà Vincom Center Long Biên	353
Khu trường học thuộc dự án Vinhomes Riverside	245
Khu trường học thuộc dự án Royal City	132
Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearl Land	60
Khu trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Royal City	5.299
Khu trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City	2.420
Khu trung tâm thương mại Vincom Center Hạ Long	343
307 – 309 Võ Văn Ngân	132

- Theo ước tính của Tập đoàn:

Bất động sản đầu tư	Tỷ đồng
Diện tích căn hộ cho thuê dài hạn thuộc dự án Royal City	2.234
Các căn biệt thự tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside	2.810

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của phần diện tích căn hộ cho thuê dài hạn thuộc Dự án Royal City hiện đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay của một đối tác doanh nghiệp.

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 27 về việc sử dụng bất động sản đầu tư còn lại là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

### 16. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 617.501.738.772 đồng (2013: 1.495.120.954.681 đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa từ 7% đến 15,55%/năm (2013: từ 13% đến 19,78%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tập đoàn.

### 17. Các khoản đầu tư dài hạn

Đơn vị tính: đồng

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.1	1.030.494.731.370	1.829.738.207.290
Đầu tư dài hạn khác	17.2	3.921.649.610.843	2.705.645.119.316
<b>Tổng các khoản đầu tư dài hạn</b>		<b>4.952.144.342.213</b>	<b>4.535.383.326.606</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.949.144.342.213</b>	<b>4.532.383.326.606</b>

VỚI NHỮNG NỖ LỰC VÀ SỰ SÁNG TẠO KHÔNG NGỪNG NGHỈ, CHỈ TRONG VÒNG MỘT THẬP NIÊN, VINGROUP TỰ HÀO ĐÃ VƯƠN LÊN VỊ TRÍ CỦA MỘT TRONG NHỮNG TẬP ĐOÀN KINH TẾ TƯ NHÂN HÀNG ĐẦU VIỆT NAM, DO CHÍNH NHỮNG NGƯỜI VIỆT TRẺ VỚI TRÍ TUỆ, BẢN LĨNH VÀ KHÁT VỌNG VIỆT NAM GÂY DỰNG VÀ DẪN ĐẮT.

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng

	Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty Thành phố Xanh	Công ty BĐS Thăng Long	Công ty Tám con Sư tử	Công ty Ngọc Viễn Đông	Công ty Tân Liên Phát	Tổng cộng
Ngày 1 tháng 1 năm 2014	-	12.687.104.718	669.324.368.968	19.815.115.758	27.911.617.846	-	1.100.000.000.000	1.829.738.207.290
Đầu tư tăng thêm trong năm	48.027.183.334	-	246.500.000.000	-	9.000.000.000	6.000.000.000	166.666.666.665	476.193.849.999
Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	-	665.585.470	27.197.650.951	844.710.147	(36.911.617.846)	108.844.987	-	(8.094.826.291)
Phân bổ lợi thế thương mại	(675.832.963)	-	-	-	-	-	-	(675.832.963)
Chuyển thành công ty con (Thuyết minh số 4.1)	-	-	-	-	-	-	(1.266.666.666.665)	(1.266.666.666.665)
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>	<b>47.351.350.371</b>	<b>13.352.690.188</b>	<b>943.022.019.919</b>	<b>20.659.825.905</b>	<b>-</b>	<b>6.108.844.987</b>	<b>-</b>	<b>1.030.494.731.370</b>

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 (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương ("Công ty Bê tông Ngoại thương")	30,00	30,00	Lầu 1, 35 – 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông
2	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh")	49,10	47,66	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	35,00	35,00	Số 191 phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Ngọc Viễn Đông ("Công ty Ngọc Viễn Đông")	45,00	45,00	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	37,60	26,32	Số 77 Lê Hồng Phong, phường Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, Hà Nội	Chăn nuôi gia súc

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (đồng)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (đồng)
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	676.800	47.351.350.371	-	-
Công ty Bê tông Ngoại thương	900.000	13.352.690.188	900.000	12.687.104.718
Công ty Thành phố Xanh	73.650.000	943.022.019.919	49.000.000	669.324.368.968
Công ty BĐS Thăng Long	1.750.000	20.659.825.905	1.750.000	19.815.115.758
Công ty Tám con Sư tử (i)	-	-	4.900.000	27.911.617.846
Công ty Ngọc Viễn Đông	(*)	6.108.844.987	-	-
Công ty Tân Liên Phát	-	-	15.000.000	1.100.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.976.800</b>	<b>1.030.494.731.370</b>	<b>71.550.000</b>	<b>1.829.738.207.290</b>

(\*) Đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn.

(i) Ngày 24 tháng 5 năm 2014, Tập đoàn đã thanh lý 49% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tám con Sư tử và cùng với việc thành lập Công ty Cổ phần Tám con Sư tử Mới vào ngày 19 tháng 5 năm 2014 cho mục đích mua lại hàng tồn kho, tài sản và quyền kinh doanh từ Công ty Cổ phần Tám con Sư tử, những giao dịch này được đánh giá là giao dịch

mua hoạt động kinh doanh. Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch này với giá trị 100 tỷ đồng được ghi nhận và trình bày tại Thuyết minh số 20. Giá trị lợi thế thương mại này được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 trên cơ sở tạm tính do Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần mua về.

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Các khoản cho vay dài hạn</b>		
Các khoản cho vay bên liên quan	-	240.000.000.000
Các khoản cho vay các cá nhân (i)	904.533.000.000	904.533.000.000
Các khoản cho khách hàng vay (ii)	117.578.059.260	185.531.367.356
<i>Trong đó: các khoản cho khách hàng vay đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 6)</i>	<i>(82.578.564.022)</i>	<i>(148.531.872.120)</i>
	<b>939.532.495.238</b>	<b>1.181.532.495.236</b>
<b>Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết</b>		
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
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	73.412.301.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	-	56.016.217.443
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng công ty Dệt may Việt Nam	551.685.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại dương Thăng Long	152.000.000.000	-
	<b>1.815.581.443.945</b>	<b>1.241.324.962.888</b>
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>		
Hợp tác đầu tư với Công ty Thành phố Xanh	-	266.500.000.000
Các khoản tiền gửi dài hạn	1.664.157.050.271	16.287.661.192
<i>Trong đó: các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 6)</i>	<i>(497.621.378.611)</i>	<i>-</i>
	<b>1.166.535.671.660</b>	<b>282.787.661.192</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.921.649.610.843</b>	<b>2.705.645.119.316</b>

(i) 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.

(ii) 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 3 năm với lãi suất từ 10%/năm đến 25%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bởi cổ phiếu của khách hàng thuê nắm giữ bởi các cổ đông lớn, hoặc bằng toàn bộ tài sản và hàng tồn kho của khách hàng thuê tại quầy thuê.



**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác** (tiếp theo)

**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 2014 như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (đồng)	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (đồng)
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
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	-	4.410.767	0,16	73.412.301.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	-	-	-	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
Tổng công ty Dệt may Việt Nam	50.000.000	10,00	551.685.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại dương Thăng Long	15.200.000	13,10	152.000.000.000	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>146.670.000</b>		<b>1.815.581.443.945</b>	<b>91.480.767</b>		<b>1.241.324.962.888</b>

**18. Chi phí trả trước dài hạn**

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát hành trái phiếu và thu xếp khoản vay	595.884.775.537	611.948.422.558
Chi phí thuê đất trả trước	193.397.545.649	174.253.985.665
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	124.072.317.512	89.515.586.247
Chi phí bán hàng liên quan đến cho thuê trung tâm thương mại	13.927.460.074	12.322.441.075
Chi phí nhà mẫu	1.519.226.771	13.390.059.518
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	42.770.778.456	194.811.641.748
Chi phí công cụ, dụng cụ	558.191.520.089	84.308.274.233
Chi phí trước hoạt động	136.731.575.820	746.564.124
Chi phí thuê mặt bằng siêu thị trả trước	34.668.669.724	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	68.909.531.872	14.174.439.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.770.073.401.504</b>	<b>1.195.471.414.505</b>

**19. Tài sản dài hạn khác**

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	4.800.000.000.000	-
Đặt cọc thuê gian hàng dài hạn	99.679.218.417	-
Tài sản dài hạn khác	922.872.835	730.784.217
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.900.602.091.252</b>	<b>730.784.217</b>

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc cho mục đích:

- Đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện một dự án tiềm năng tại tỉnh Hưng Yên;
- Phát triển một dự án bất động sản tiềm năng tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội; và
- Mua phần diện tích Trung tâm thương mại tại một dự án bất động sản tiềm năng tại quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

20. Lợi thế thương mại

Đơn vị tính: đồng

	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 (Thuyết minh số 4)	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	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 4)	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Tám Con Sư Tử (Thuyết minh số 17.1)	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Xây dựng Vincom (Thuyết minh số 4)	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Siêu thị VinMart (Thuyết minh số 4)	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Khánh Gia (Thuyết minh số 4)	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Ocean Express	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>													
Số dư đầu năm	2.385.114.095.843	567.441.137.177	1.484.234.497.977	1.262.707.762.179	233.207.819.085	33.000.000.000	-	-	-	-	-	-	5.965.705.312.261
Tăng trong năm	-	-	861.522.988.666	-	-	-	498.584.453.672	100.000.000.000	20.000.000.000	553.898.715.800	219.657.806.517	4.532.698.829	2.258.196.663.484
Thanh lý trong năm	(139.092.042.084)	-	(93.934.195.332)	-	(11.815.234.273)	-	-	-	-	-	-	-	(244.841.471.689)
Số dư cuối năm	2.246.022.053.759	567.441.137.177	2.251.823.291.311	1.262.707.762.179	221.392.584.812	33.000.000.000	498.584.453.672	100.000.000.000	20.000.000.000	553.898.715.800	219.657.806.517	4.532.698.829	7.979.060.504.056
<b>Phân bổ lũy kế:</b>													
Số dư đầu năm	479.832.254.464	129.344.976.352	199.227.295.472	286.018.188.090	65.170.404.238	2.200.000.000	-	-	-	-	-	-	1.161.793.118.616
Phân bổ trong năm	228.869.472.956	53.856.285.189	173.524.383.344	126.270.776.218	23.320.781.910	3.300.000.000	4.154.870.447	19.444.444.444	2.000.000.000	13.050.764.263	1.143.424.198	106.797.836	649.042.000.805
Thanh lý trong năm	(30.883.852.648)	-	(15.348.439.396)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.232.292.044)
Số dư cuối năm	677.817.874.772	183.201.261.541	357.403.239.420	412.288.964.308	88.491.186.148	5.500.000.000	4.154.870.447	19.444.444.444	2.000.000.000	13.050.764.263	1.143.424.198	106.797.836	1.764.602.827.377
<b>Giá trị còn lại:</b>													
Số dư đầu 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	-	-	-	-	-	-	4.803.912.193.645
Số dư cuối năm	1.568.204.178.987	384.239.875.636	1.894.420.051.891	850.418.797.871	132.901.398.664	27.500.000.000	494.429.583.225	80.555.555.556	18.000.000.000	540.847.951.537	218.514.382.319	4.425.900.993	6.214.457.676.679

**21. Vay ngắn hạn**

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 27.2)	-	2.250.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 27.1)	1.198.994.605.718	369.483.285.606
Vay chuyển đổi ngắn hạn (i)	-	368.987.500.000
Vay ngắn hạn khác (ii)	122.200.000.000	35.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.321.194.605.718</b>	<b>3.023.470.785.606</b>
<i>Trong đó</i>		
Vay ngắn hạn	1.311.194.605.718	3.023.470.785.606
Vay từ các bên có liên quan (Thuyết minh số 37)	10.000.000.000	-

(i) Đây là các khoản vay chuyển đổi từ Credit Suisse và Warburg Pincus được trình bày tại Thuyết minh số 27.1. Vào ngày 11 tháng 7 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất các thủ tục cần thiết để gia hạn các khoản vay chuyển đổi này đến năm 2019.

(ii) Bao gồm một khoản vay không có tài sản đảm bảo từ một cá nhân mua biệt thự tại dự án biệt thự Phú Quý với số tiền là 32 tỷ đồng (lãi suất 2%/năm), một khoản vay không có tài sản đảm bảo từ một cá nhân với số tiền là 80.2 tỷ đồng (lãi suất 7,5%/năm); và một khoản vay từ một bên liên quan với số tiền là 10 tỷ đồng (lãi suất 7%/năm).

**22. Người mua trả tiền trước**

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	3.299.807.295.074	11.686.251.139.746
Thanh toán theo các hợp đồng khác	3.281.471.567.064	4.463.793.282.988
<i>Tạm ứng từ khách mua căn hộ tái định cư</i>	<i>7.908.840.017</i>	<i>27.902.954.317</i>
<i>Tạm ứng từ hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn (i)</i>	<i>3.110.184.032.352</i>	<i>4.293.845.278.053</i>
<i>Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn</i>	<i>113.443.693.274</i>	<i>125.847.866.400</i>
<i>Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ bệnh viện</i>	<i>17.150.880.830</i>	<i>15.286.940.003</i>
<i>Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ giáo dục và hoạt động khác</i>	<i>32.784.120.591</i>	<i>910.244.215</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.581.278.862.138</b>	<b>16.150.044.422.734</b>
<i>Trong đó:</i>		
Người mua trả tiền trước	6.575.973.160.022	16.125.987.481.196
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 37)	5.305.702.116	24.056.941.538

(i) Đây là khoản tạm ứng từ Hợp đồng thuê căn hộ dài hạn giữa Công ty Hoàng Gia và một khách hàng doanh nghiệp ký ngày 1 tháng 8 năm 2013 với thời hạn 50 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng này sẽ được sửa đổi hoặc chấm dứt trong trường hợp tìm được khách hàng có nhu cầu mua.

**23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 36.1)	503.959.105.076	896.557.840.180
Thuế giá trị gia tăng	128.974.462.211	162.109.926.290
Thuế thu nhập cá nhân	25.209.166.721	9.760.917.781
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	371.099.590.034	1.036.404.229.407
Thuế và các khoản phải nộp khác	7.862.005.712	2.932.117.437
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.037.104.329.754</b>	<b>2.107.765.031.095</b>

**24. Chi phí phải trả**

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay trích trước	1.371.617.698.518	1.267.702.309.535
Chi phí xây dựng trích trước	1.254.563.464.393	864.555.492.034
Giả vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	709.720.429.437	869.496.711.976
Dự phòng trợ cấp thôi việc	9.361.134.677	9.675.868.647
Chi phí bảo hành cho hàng tồn kho đã bán	99.627.506.502	-
Các khoản chi phí phải trả khác	200.769.427.750	80.509.909.570
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.645.659.661.277</b>	<b>3.091.940.291.762</b>

**25. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền ứng vốn từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác (i)	7.847.174.664.786	88.740.877.355
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.486.768.475.822	1.013.058.482.282
<i>Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 26)</i>	<i>502.313.840.716</i>	<i>300.336.578.824</i>
<i>Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 26)</i>	<i>126.677.298.798</i>	<i>76.495.457.781</i>
<i>Phải trả cho hoạt động đầu tư (ii)</i>	<i>494.312.091.675</i>	<i>92.592.000.000</i>
<i>Các khoản thu hộ phải trả</i>	<i>150.466.699.390</i>	<i>197.481.558.063</i>
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>38.062.015.345</i>	<i>21.328.124.997</i>
<i>Bảo hiểm xã hội phải nộp</i>	<i>6.572.609.862</i>	<i>5.542.117.918</i>
<i>Phải trả khách hàng do hủy hợp đồng</i>	<i>104.206.086.965</i>	<i>6.729.628.926</i>
<i>Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng</i>	<i>604.895.150.936</i>	<i>299.276.623.131</i>
<i>Phải trả khách hàng do sửa hợp đồng cho thuê (Thuyết minh số 22)</i>	<i>271.317.937.777</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>187.944.744.358</i>	<i>13.276.392.642</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.333.943.140.608</b>	<b>1.101.799.359.637</b>
<i>Trong đó:</i>		
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	10.332.020.042.258	1.085.453.547.978
Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.923.098.350	16.345.811.659

25. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (tiếp theo)

(i) Bao gồm:

- Khoản đặt cọc với số tiền là 2.400 tỷ đồng và chịu lãi suất 6%/năm từ một khách hàng doanh nghiệp cho mục đích mua diện tích khu văn phòng sẽ hình thành trong tương lai thuộc một dự án bất động sản của Tập đoàn. Khoản đặt cọc này được bảo lãnh bởi các tài sản hợp pháp thuộc sở hữu của Công ty (hoặc của bên thứ ba nếu được bên thứ ba đồng ý);
- Bao gồm các khoản đặt cọc với tổng số tiền là 4.916 tỷ đồng từ các đối tác doanh nghiệp theo các Thỏa thuận Đặt cọc cho mục đích ký kết các Hợp đồng Hợp tác Đầu tư liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản của Tập đoàn. Theo các điều khoản

của Thỏa thuận Đặt cọc, Tập đoàn sử dụng các tài sản sau để đảm bảo cho các khoản vay của các đối tác doanh nghiệp từ ngân hàng:

- Một số lô đất và tài sản trên đất sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án Vinpearl Premium Nha Trang Bay;
- Một số căn hộ sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án Vinhomes Central Park với tổng diện tích sàn xây dựng là 17.869,5m<sup>2</sup>.

(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc từ bên thứ ba để mua lại các khoản đầu tư của Tập đoàn.

26. Phải trả dài hạn khác

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước	1.814.169.164.331	1.087.903.139.336
<i>Trong đó: Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)</i>	<i>(401.487.780.110)</i>	<i>(199.510.518.218)</i>
	<b>1.412.681.384.221</b>	<b>888.392.621.118</b>
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê	415.027.848.581	439.063.497.839
<i>Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)</i>	<i>(126.677.298.798)</i>	<i>(76.495.457.781)</i>
	<b>288.350.549.783</b>	<b>362.568.040.058</b>
Thanh toán theo hợp đồng thuê văn phòng Vincom Center Đồng Khởi (i)	4.771.915.262.626	4.872.741.323.233
<i>Trong đó: doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)</i>	<i>(100.826.060.606)</i>	<i>(100.826.060.606)</i>
Phải trả dài hạn khác	41.562.659.358	976.054.358
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.413.683.795.382</b>	<b>6.023.851.978.161</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả dài hạn khác</i>	<i>6.413.683.795.382</i>	<i>6.020.428.093.634</i>
<i>Các khoản phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>3.423.884.527</i>

(i) Bao gồm doanh thu ghi nhận trước và người mua trả tiền trước với số tiền tương ứng là 159 tỷ đồng và 4.612 tỷ đồng theo Hợp đồng thuê văn phòng Vincom Center Đồng Khởi giữa Công ty Thời Đại và một khách hàng doanh nghiệp 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.

27. Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: đồng

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn	27.1	10.980.994.453.392	5.847.125.072.771
Trái phiếu doanh nghiệp	27.2	21.033.824.713.709	18.513.039.421.637
		<b>32.014.819.167.101</b>	<b>24.360.164.494.408</b>

27.1 Vay dài hạn

Đơn vị tính: đồng

Bên cho vay	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung	27.1.1	589.455.214.873	736.819.018.594
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(147.363.803.718)</i>	<i>(147.363.803.719)</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa	27.1.2	187.869.966.672	271.050.790.168
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(70.950.552.000)</i>	<i>(83.328.126.005)</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	27.1.3	3.970.000.000.000	1.095.000.000.000
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(195.000.000.000)</i>	<i>-</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	27.1.4	2.027.296.322.565	423.863.549.615
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(64.274.000.000)</i>	<i>(138.791.355.882)</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	27.1.5	1.771.617.555.000	-
Công ty TNHH VIAC No. 1	27.1.6	-	527.125.000.000
Khoản vay chuyển đổi	27.1.7	427.500.000.000	-
Vay hợp vốn quốc tế	27.1.8	3.206.250.000.000	3.162.750.000.000
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(721.406.250.000)</i>	<i>-</i>
		<b>10.980.994.453.392</b>	<b>5.847.125.072.771</b>
<i>Trong đó</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		<i>12.179.989.059.110</i>	<i>6.216.608.358.377</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)</i>		<i>(1.198.994.605.718)</i>	<i>(369.483.285.606)</i>

27.1.1 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 2014	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	đồng		%/năm
01/2012/2390074/HĐTD	589.455.214.873	Ngày 18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng đồng kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 4,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(147.363.803.718)</i>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>442.091.411.155</b>		

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.

**27.1.2 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 2014		Ngày đáo hạn	Lãi suất
	đô la Mỹ	đồng		
(i) 01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	499.331	10.675.686.945	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất cố định 6,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(200.400)</i>	<i>(4.284.552.000)</i>		
(ii) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006		133.267.851.466	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm đồng 12 tháng + 4%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(53.166.000.000)</i>		
(iii) 04/2007/HĐTD ngày 7 tháng 4 năm 2007		43.926.428.261	Ngày 15 tháng 8 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm đồng 12 tháng + 4%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(13.500.000.000)</i>		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>116.919.414.672</b>		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		<i>187.869.966.672</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(70.950.552.000)</i>		

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay này bao gồm 15.760.918 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi Công ty Vinpearl và 8.031.080 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi Công ty Vinpearl Hội An (Thuyết minh số 28.4).

**27.1.3 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 2014		Ngày đáo hạn	Lãi suất
	đồng	%/năm		
(i) 01/2011/HĐTD-SAIDONG	1.095.000.000.000		Ngày 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 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(195.000.000.000)</i>			
(ii) 01/2014-HĐTD/NHCT106-TANLIENPHAT	2.875.000.000.000		Ngày 25 tháng 11 năm 2021	Lãi suất tham khảo + 3,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.775.000.000.000</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>3.970.000.000.000</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(195.000.000.000)</i>			

(i) Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này 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;
- 20.096.805 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một công ty con (Thuyết minh 28.4);
- Quyền sử dụng đất và tài sản 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 Hòn Một; 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.

(ii) Đây là khoản vay được bảo đảm bởi tất cả các quyền sử dụng tài sản, lợi ích, khoản bồi thường và các khoản thanh toán khác liên quan đến dự án Vinhomes Central Park ở thời điểm hiện tại và tương lai, ngoại trừ những tài sản đảm bảo được trình bày tại Thuyết minh 25.

**27.1.4 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 2014		Ngày đáo hạn	Lãi suất
	đô la Mỹ	đồng		
(i) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010		272.507.336.900	Ngày 17 tháng 9 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 4,0%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(60.000.000.000)</i>		
(ii) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	596.197	12.740.735.019	Ngày 17 tháng 9 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,2%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(200.000)</i>	<i>(4.274.000.000)</i>		
(iii) 01/2014/HĐTD/HGM.VCB-VPLPQ ngày 13 tháng 5 năm 2014		1.742.048.250.646	Ngày 30 tháng 5 năm 2029	Từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết năm 2014: lãi suất cố định 10,5%. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2015: Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.963.022.322.565</b>		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		<i>2.027.296.322.565</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(64.274.000.000)</i>		

**27.1.4 Vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tiếp theo)**

Tài sản thế chấp cho Hợp đồng 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của toàn bộ Dự án Vinpearl Đà Nẵng sở hữu bởi Công ty Vinpearl Đà Nẵng

Tài sản thế chấp cho Hợp đồng 01/2014/HĐTD/HGM.VCB-VPLPQ bao gồm:

- Các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của một chủ sở hữu từ phần vốn điều lệ sở hữu trong Công ty Vinpearl Phú Quốc;
  - Bất kỳ khoản cổ tức nào được công bố bởi Công ty Vinpearl Phú Quốc nhưng chưa được trả cho một chủ sở hữu;
  - Các công trình xây dựng thuộc Giai đoạn 1 của Dự án Vinpearl Phú Quốc (“Dự án Giai đoạn 1”) bao gồm nhưng không giới hạn khu biệt thự, khu khách sạn, khu sân golf và các khu khác cùng với các bất động sản khác được xây mới, nâng cấp, mua, gắn liền hay tọa lạc vĩnh viễn tại hoặc với khu biệt thự, khu khách sạn, khu sân golf, khu khác và/hoặc trong khu đất trong thời điểm hiện tại và tương lai;
  - Tài sản thế chấp cho Hợp đồng 01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN (“Hợp đồng gốc”) ký vào ngày 6 tháng 9 năm 2010 và phụ lục hợp đồng PL01-01/2014/HĐTC/VCB.HGM-VPLDN sau khi đã giải chấp khỏi các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng gốc;
  - Các hợp đồng được thế chấp (là hợp đồng, thỏa thuận hoặc văn bản liên quan đến việc thiết kế, thi công, mua sắm, cung cấp, xây dựng, lắp đặt, thử nghiệm, bảo trì, chuyển giao công nghệ, tiếp thị, quản lý, vận hành Dự án
- Giai đoạn 1, kể cả các hợp đồng đặt chỗ, các hợp đồng cho thuê biệt thự, các hợp đồng quản lý, có hiệu lực ràng buộc đối với Công ty Vinpearl Phú Quốc vào và sau ngày ký Hợp đồng Tín dụng) cùng với toàn bộ các khoản phải thu và quyền hợp đồng phát sinh từ các hợp đồng được thế chấp;
  - Toàn bộ tiền thuê và các khoản phí khác khách hàng hoặc các bên sử dụng các dịch vụ tại các hạng mục của Dự án Giai đoạn 1 phải trả;
  - Các hợp đồng bảo hiểm và tiền thu được từ các hợp đồng bảo hiểm;
  - Các tài khoản ngân hàng và toàn bộ số dư trên các tài khoản ngân hàng đó;
  - Tất cả các chấp thuận được ban hành hiện tại hoặc trong tương lai cho hoặc vì lợi ích của Công ty Vinpearl Phú Quốc;
  - Máy móc thiết bị sở hữu bởi Công ty Vinpearl Phú Quốc; và
  - Quyền sở hữu trí tuệ, và tất cả các tài sản vô hình khác của Công ty Vinpearl Phú Quốc không thuộc về Quyền sở hữu trí tuệ.

**27.1.5 Vay từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín**

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín như sau:

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	đồng		%/năm
LD1413500066 ngày 15 tháng 5 năm 2014	1.771.617.555.000	Ngày 23 tháng 5 năm 2019	Trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân: 11,5%/năm. Từ tháng thứ 13: lãi suất huy động + 4%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.771.617.555.000</b>		

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán 156 căn biệt thự tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside sở hữu bởi Công ty Vinhomes 1 và các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán biệt thự.

**27.1.6 Khoản vay chuyển đổi với Công ty TNHH VIAC No. 1 (“VIAC No. 1”)**

Đây là khoản vay chuyển đổi có giá trị 25 triệu đô la Mỹ từ VIAC No. 1. Khoản vay này có kỳ hạn 4 năm, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 6 năm 2016, chịu lãi suất ban đầu 6%/năm. Khoản vay này đã được tất toán trước hạn trong năm.

**27.1.7 Khoản vay chuyển đổi với Credit Suisse và Warburg Pincus**

Đây là các khoản vay từ Credit Suisse và Warburg Pincus theo các Thỏa thuận vay chuyển đổi giữa Công ty Vincom Retail, công ty con với hai đối tác này ký trong năm 2013 và 2014 với giá trị lần lượt là 17,5 triệu đô la Mỹ và 2,5 triệu đô la Mỹ, tương đương với 368.987.500.000 đồng và 58.512.500.000 đồng. Các khoản vay chuyển đổi này chịu lãi suất 8,75%/năm, có tài sản đảm bảo như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và có thể 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.

**27.1.8 Khoản vay hợp vốn quốc tế**

Trong tháng 10 năm 2013, Công ty đã ký kết hợp đồng vay hợp vốn quốc tế với số tiền là 150 triệu đô la Mỹ, chịu lãi suất LIBOR + 5,5%/năm. 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 này bao gồm: (i) cổ phiếu của Công ty Vincom Retail sở hữu bởi Tập đoàn và (ii) 24.926.673 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các đơn vị khác (Thuyết minh 28.4). Một phần của khoản vay này có giá trị 721 tỷ đồng được trình bày tại thuyết minh vay ngắn hạn.

**Trái phiếu trong nước phát hành**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có các loại trái phiếu trong nước phát hành sau:

- Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng bao gồm 2.000 trái phiếu, (trong đó 1.000 trái phiếu được phát hành ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành ngày 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất tiết kiệm đồng trả sau cao nhất của Vietinbank (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6%/năm.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này sở hữu bởi các công ty con, bao gồm (i) toàn bộ căn hộ thuộc tòa nhà T12, T15; (ii) 2 tòa nhà văn phòng T13, T26; (iii) 2 trường học thuộc tòa nhà T35, T36 tại dự án Vinhomes Times City; (iv) 384 căn hộ tại dự án Vinhomes Royal City cùng với các công trình nâng cấp được gắn liền với phần căn hộ đó tại thời điểm hiện tại hoặc trong tương lai; (v) thửa đất số 02 tờ bản đồ số 96 có diện tích là 108.070m<sup>2</sup>, thửa đất số 02 tờ bản đồ số 95 có diện tích là 45.002m<sup>2</sup> tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, các tài sản gắn liền với các thửa đất trên đã hoặc sẽ hình thành trong tương lai, và các quyền lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; (vi) thửa đất số 01 tờ bản đồ số 171/2014/TĐ.ĐĐ có diện tích 4.302m<sup>2</sup>, thửa đất số 01 tờ bản đồ số 172/2014/TĐ.ĐĐ có diện tích là 6.949m<sup>2</sup>, thửa đất số 01 tờ bản đồ 173/2014/TĐ.ĐĐ có diện tích 2.137,7m<sup>2</sup> tại Khu du lịch và sinh thái An Viên, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, các tài sản gắn liền với các thửa đất trên đã hoặc sẽ hình thành trong tương lai, và các quyền lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; (vii) thửa đất có diện tích 151.362,5m<sup>2</sup> tại Khu 7, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, các tài sản gắn liền với thửa đất này đã hoặc sẽ hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng khách sạn 6 sao Luxury, cụm Spa Luxury, các hạng mục hỗ trợ khác, và các quyền, lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; và (viii) các thửa đất từ số 01 đến số 29 tờ bản đồ số 00 tại Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An có tổng diện tích là 69.455m<sup>2</sup>, các tài sản gắn liền với các thửa đất trên đã hoặc sẽ hình thành trong tương lai bao gồm Khu nhà khách sạn 5 sao và 18 Biệt thự, và các quyền lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng 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 đồng trả sau kỳ hạn 12 tháng của BIDV, Vietcombank, Vietinbank, và Agribank (+) 5,5%/năm.

**27.2 Trái phiếu doanh nghiệp**

	Đơn vị tính: đồng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Trái phiếu trong nước	13.300.000.000.000	10.300.000.000.000
<i>Trong đó đến hạn trả (Thuyết minh số 21)</i>	-	(2.250.000.000.000)
Trái phiếu quốc tế	4.245.424.713.709	4.179.709.421.637
<i>Trong đó đến hạn trả</i>	-	-
Trái phiếu chuyển đổi quốc tế	3.488.400.000.000	6.283.330.000.000
	<b>21.033.824.713.709</b>	<b>18.513.039.421.637</b>

## Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS

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 của Công ty VMM Royal City và (iii) toàn bộ thu nhập và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và sử dụng các tài sản trên đất.

- Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 2.300 tỷ đồng 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 được niêm yết tại sở giao dịch/chi nhánh của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm BIDV (Chi nhánh Sở giao dịch 1), Agribank (Sở giao dịch), Vietinbank (Chi nhánh Hà Nội) và Vietcombank (Sở giao dịch) vào mỗi ngày xác định lãi suất (+) 5%/năm.

Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu Trung tâm thương mại Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A & B, Tòa tháp C (bao gồm cả khu vực bãi đậu xe) và Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên.

- Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 4.000 tỷ đồng bao gồm 400.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 11 tháng 2 năm 2014 và có kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/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 6 tháng trả sau bằng đồng được niêm yết tại sở giao dịch/chi nhánh của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank (+) 4%/năm.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm khu Trung tâm thương mại và bãi đậu xe ngầm của Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi.

- Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ đồng bao gồm 300.000 trái phiếu, được phát hành vào ngày 8 tháng 9 năm 2014 với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/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 6 tháng trả sau bằng đồng được niêm yết của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất (+) 4%/năm.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này sở hữu bởi các công ty con, bao gồm bất động sản, động sản và quyền phát sinh từ: (i) Thửa đất số 00 tại Ô CC-1 và CC-2 (Phân khu KT-A) Khu du lịch sinh thái An Viên, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa với tổng diện tích là 3.997m<sup>2</sup>; (ii) thửa đất số 01, tờ bản đồ số 673/2011/TĐ.BĐ tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích là 1.327.037m<sup>2</sup>; (iii) các thửa đất có tổng diện tích 138.795,5m<sup>2</sup> tại Bãi Trũ, Vũng Me, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh

Hòa; (iv) toàn bộ bất động sản gắn liền trên các khu đất thuộc Dự án VAP và dự án khách sạn 5 sao (kể cả các thửa đất thế chấp) ngoại trừ đất thuộc riêng Vinpearl Luxury Nha Trang và khu biệt thự có địa chỉ tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; và (v) tất cả quyền tài sản (ngoại trừ các quyền đối với Vinpearl Luxury Nha Trang và khu biệt thự), tất cả các tài khoản thương mại, quyền sở hữu trí tuệ, và tất cả các tài sản vô hình khác không thuộc về quyền sở hữu trí tuệ, tiền bảo hiểm và tất cả quyền tài sản theo hợp đồng bảo hiểm, máy móc thiết bị, và tất cả quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác nhận được hoặc sẽ nhận được để thay thế cho các nghĩa vụ, quyền tài sản nêu trên của các công ty con.

### *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 cần tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 11,625%/năm, lãi suất được trả 2 lần/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 và có lãi suất cố định 5%/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 2014, các trái chủ đã chuyển đổi 134,8 triệu đô la Mỹ thành 72.220.196 cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển 60.000đồng/cổ phiếu đến ngày 29 tháng 8 năm 2014 và 39.000đồng/cổ phiếu sau đó. Số dư trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 163,2 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.

TRÊN BÌNH DIỆN NỀN KINH TẾ, 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.

28. Vốn chủ sở hữu

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
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	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)	-
Chuyển đổi trái phiếu	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 quỹ	-	-	(2.953.978.284.083)	-	-	(2.953.978.284.083)
Mua công ty con	-	-	-	-	(9.037.054.312)	(9.037.054.312)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.296.036.790.000</b>	<b>1.781.641.494.624</b>	<b>(4.351.625.014.572)</b>	<b>17.845.114.930</b>	<b>7.727.938.813.282</b>	<b>14.471.837.198.264</b>
<b>Năm nay</b>						
Số dư đầu 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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	3.158.582.676.074	3.158.582.676.074
Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Chuyển đổi trái phiếu (i)	722.201.960.000	2.095.118.040.000	-	-	-	2.817.320.000.000
Cổ tức được chia bằng cổ phiếu (ii)	4.527.312.230.000	-	-	-	(4.527.312.230.000)	-
Cổ tức được chia bằng tiền (ii)	-	-	-	-	(1.844.966.743.620)	(1.844.966.743.620)
Tái phát hành cổ phiếu quỹ (iii)	-	29.926.107.875	1.376.700.940.088	-	-	1.406.627.047.963
Chuyển nhượng một phần sở hữu trong công ty con	-	675.848.507.568	-	-	-	675.848.507.568
Cổ tức tạm ứng cho cổ đông thiểu số trong năm trước (Thuyết minh số 29)	-	-	-	-	(288.851.000.000)	(288.851.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(356.390.149)	(356.390.149)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>14.545.550.980.000</b>	<b>4.582.534.150.067</b>	<b>(2.974.924.074.484)</b>	<b>22.845.114.930</b>	<b>4.220.035.125.587</b>	<b>20.396.041.296.100</b>

(i) Trong năm, các trái chủ đã chuyển đổi 134.800.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 72.220.196 cổ phiếu phổ thông của Công ty (theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu). Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm 722.201.960.000 đồng (tương đương với 72.220.196 cổ phiếu phổ thông với tại mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 2.095.118.040.000 đồng.

(iii) Vào ngày 10 tháng 4 năm 2014, Tập đoàn đã tái phát hành 21,6 triệu cổ phiếu quỹ. Theo đó, giá trị cổ phiếu quỹ của Tập đoàn giảm 1.376.700.940.087 đồng (tương đương với 21.600.000 cổ phiếu quỹ với giá trị cổ phiếu 63.736 đồng/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 29.926.107.875 đồng, sau khi giảm trừ các chi phí tái phát hành và thuế phát sinh có liên quan.

(ii) Vào ngày 24 tháng 7 năm 2014, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết của 02/2014/NQ-DHDCD-VINGROUP công bố phương án phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận chưa phân phối tích lũy đến ngày 31 tháng 12 năm 2013. Cụ thể như sau:

- Chi trả cổ tức cho cổ đông bằng tiền từ lợi nhuận chưa phân phối đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền là 2.149 đồng/cổ phiếu;
- Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:487. Theo đó, mỗi cổ đông nắm giữ 1.000 cổ phiếu sẽ nhận được thêm 487 cổ phiếu.

28.2 Quỹ dự phòng tài chính

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ dự phòng tài chính	22.845.114.930	17.845.114.930
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.845.114.930</b>	<b>17.845.114.930</b>

28.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.454.555.098	929.603.679
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.454.555.098	929.603.679
Cổ phiếu phổ thông	1.454.555.098	929.603.679
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.348.806.899	836.888.541
Cổ phiếu phổ thông	1.348.806.899	836.888.541
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/ cổ phiếu.



28.4 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số lượng cổ phiếu của Công ty do các Công ty con và Công ty liên kết của Tập đoàn nắm như sau:

- Công ty Vinpearl nắm giữ 52.636.985 cổ phiếu, trong đó 15.760.918 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Vinpearl Land, công ty con (Thuyết minh số 27.1.2); 2.974.000 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay của công ty và 9.305.144 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ phải trả cho khoản vay hợp vốn quốc tế được trình bày tại (Thuyết minh số 27.1.8).
- Công ty Hoàng Gia, công ty con, nắm 35.325.583 cổ phiếu; trong đó 20.096.805 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 27.1.3); 12.808.099 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ phải trả cho
- khoản vay hợp vốn quốc tế được trình bày tại (Thuyết minh số 27.1.8).
- Công ty Vinpearl Hội An, công ty con, nắm 10.844.510 cổ phiếu, trong đó 2.813.430 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay hợp vốn quốc tế (Thuyết minh số 27.1.8) và 8.031.080 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty Vinpearl Nha Trang (Thuyết minh số 27.1.2).
- Công ty Xavinco, công ty con, nắm 6.941.121 cổ phiếu; trong đó 3.521.216 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ theo hợp đồng của Công ty Tân Liên Phát, công ty con.

29. Lợi ích của cổ đông thiểu số

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.144.705.643.024</b>	<b>317.062.071.475</b>
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	2.948.518.325.753	3.256.960.309.647
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh từ việc Tập đoàn mua cổ phần trong công ty con mới	1.771.122.364.556	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	1.110.846.866	-
Lợi nhuận sau khi hợp nhất	617.463.065.409	369.775.972.604
Giá phí mua thêm cổ phần trong công ty con được chia cho cổ đông thiểu số	-	(17.958.042.408)
Thay đổi lợi ích của cổ đông thiểu số do Tập đoàn mua thêm cổ phần trong công ty con hiện hữu	(1.683.527.470.290)	(8.503.623.485)
Thay đổi lợi ích của cổ đông thiểu số do Tập đoàn chuyển nhượng cổ phần trong công ty con hiện hữu	(453.311.293.506)	-
Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số	(743.116.612.431)	(310.235.706.583)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số trong Công ty PFV do sáp nhập với Công ty	-	(20.025.181.748)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do chuyển nhượng công ty con	(3.223.906.441)	-
Cổ tức trả trước trong năm 2014 cho cổ đông thiểu số (Thuyết minh 28.1)	288.851.000.000	-
<b>Số dư cuối năm (i)</b>	<b>6.888.591.962.940</b>	<b>4.144.705.643.024</b>

(i) Bao gồm khoản góp vốn trị giá 3.685 tỷ đồng (sau khi trừ chi phí phát hành) từ Warburg Pincus và Credit Suisse vào Công ty Vincom Retail, công ty con theo các thỏa thuận ký giữa Công ty, Công ty Vincom Retail và một số công ty khác trong Tập đoàn với Warburg Pincus và Credit Suisse vào các ngày 28 tháng 5 năm 2013 và ngày 12 tháng 7 năm 2013 cùng với các sửa đổi sau đó. Công ty Vincom

Retail đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Warburg Pincus và Credit Suisse. Cổ phần ưu đãi phát hành bởi Công ty Vincom Retail là cổ phần ưu đãi cổ tức, có quyền hoán đổi sang cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và hưởng một số quyền ưu đãi khác.

30. Doanh thu

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>27.726.701.600.235</b>	<b>18.379.268.633.216</b>
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>21.771.825.649.847</i>	<i>14.657.846.833.066</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan</i>	<i>2.129.488.233.032</i>	<i>1.798.711.062.674</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan</i>	<i>2.115.560.587.606</i>	<i>1.600.165.486.836</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	<i>656.565.516.769</i>	<i>286.917.398.734</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ tại các gian hàng và siêu thị</i>	<i>422.544.558.414</i>	<i>1.676.808.280</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	<i>229.548.890.248</i>	<i>3.837.671.011</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>401.168.164.319</i>	<i>30.113.372.615</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(3.068.229.199)</b>	<b>(1.629.787.510)</b>
<i>Chiết khấu thương mại</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	<i>(3.068.229.199)</i>	<i>(1.629.787.510)</i>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>27.723.633.371.036</b>	<b>18.377.638.845.706</b>

<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>21.771.825.649.847</i>	<i>14.657.846.833.066</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan</i>	<i>2.129.488.233.032</i>	<i>1.798.711.062.674</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan</i>	<i>2.113.985.422.722</i>	<i>1.598.573.038.093</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	<i>656.565.516.769</i>	<i>286.917.398.734</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ tại các gian hàng và siêu thị</i>	<i>421.051.494.099</i>	<i>1.639.469.513</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	<i>229.548.890.248</i>	<i>3.837.671.011</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>401.168.164.319</i>	<i>30.113.372.615</i>

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	1.135.822.131.296	752.642.642.323
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
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	25.073.872.348	618.980.867
Thu nhập từ cổ tức	6.283.198.881	3.831.666.761
Lãi từ việc mua thêm cổ phần trong công ty con hiện hữu (Thuyết minh số 4)	18.399.002.185	-
Lãi từ đánh giá lại lợi ích nắm giữ trước đây trong công ty liên kết (i)	49.000.000.000	-
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần trong đơn vị khác	111.050.324.885	5.671.793.229.484
Doanh thu hoạt động tài chính khác	393.561.441	1.545.020.340
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.346.022.091.036</b>	<b>6.436.048.755.221</b>

(i) Thu nhập phát sinh từ giao dịch mua hoạt động kinh doanh từ Công ty Tám con Sư tử như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.129.488.233.032	1.798.711.062.674
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	889.995.220.304	697.314.853.019
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	298.601.954.166	257.618.620.910

**31. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết**

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
Công ty Bê tông Ngoại thương	665.585.470	(259.466.899)
Công ty Tám con Sư Tử	(36.911.617.846)	(12.088.382.154)
Công ty Thành phố Xanh	27.197.650.951	39.545.238.336
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TPHCM	-	656.642.443
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	-	26.057.774.293
Công ty Ngọc Viễn Đông	108.844.987	-
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	(675.832.963)	-
Công ty BĐS Thăng Long	844.710.147	788.381.766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(8.770.659.254)</b>	<b>54.700.187.785</b>

**32. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	13.719.454.965.743	9.399.121.627.814
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	889.995.220.304	697.314.853.019
Giá vốn dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.275.315.373.836	870.311.335.455
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	490.626.247.256	346.922.315.219
Giá vốn cung cấp dịch vụ bán lẻ tại các gian hàng và siêu thị	428.567.949.879	1.123.130.720
Giá vốn từ việc cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	143.803.619.760	2.607.100.540
Giá vốn khác	337.148.103.138	29.583.765.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.284.911.479.916</b>	<b>11.346.984.128.307</b>

**33. Chi phí tài chính**

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	2.711.269.664.974	1.459.922.785.660
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	153.521.258.290	93.428.725.363
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.958.699.850	9.893.469.274
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	25.260.645.258	39.003.948.221
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	205.141.970.088	248.875.921.649
Lỗ từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	256.429.191.919	34.308.006.726
Chiết khấu thanh toán	124.052.174.708	-
Chi phí tài chính khác	11.418.981.973	58.194.475.668
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.491.052.587.060</b>	<b>1.943.627.332.561</b>

Đơn vị tính: đồng

**34. Thu nhập và chi phí khác**

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>261.925.884.973</b>	<b>135.646.492.056</b>
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	24.328.372.540	23.607.815.985
Thu nhập từ phạt hợp đồng	191.673.717.485	83.444.336.888
Thu nhập khác	45.923.794.948	28.594.339.183
<b>Chi phí khác</b>	<b>227.116.582.678</b>	<b>56.842.117.086</b>
Chi phí thanh lý tài sản cố định	21.224.154.155	26.621.331.041
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng và phạt khác	171.778.694.069	27.345.113.358
Chi phí khác	34.113.734.454	2.875.672.687
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>34.809.302.295</b>	<b>78.804.374.970</b>

**35. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	10.082.169.661.584	10.456.897.194.237
Hàng tồn kho khác	879.029.080.377	271.936.593.267
Chi phí nhân công	1.694.145.663.642	923.072.762.364
Chi phí khấu hao	1.577.833.100.022	1.197.531.118.187
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.561.742.854.969	1.059.335.337.045
Chi phí khác (bao gồm chi phí tài chính)	4.431.289.148.523	2.426.978.775.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.226.209.509.117</b>	<b>16.335.751.780.727</b>

**36. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 22%, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- Công ty Vinpearl, Công ty Vinpearl Nha Trang và Công ty Vinpearl Land có nghĩa vụ nộp thuế với thuế suất 5% ;
- Công ty Vinpearl Đà Nẵng có nghĩa vụ nộp thuế với thuế suất 15% áp dụng cho thu nhập từ các hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng khách sạn;
- Công ty Vinmec, Công ty Vinpearl Phú Quốc, Công ty Vinpearl Hạ Long và Công ty Vinschool đang trong giai đoạn được miễn thuế TNDN;
- Một số công ty trong Tập đoàn có doanh thu không quá 20 tỷ đồng đang được áp dụng thuế suất thuế TNDN 20%.

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 có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**36.1 Chi phí thuế TNDN**

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.653.273.503.894	2.594.314.637.696
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(19.638.606.879)	(3.516.776.375)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.633.634.897.015</b>	<b>2.590.797.861.321</b>

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**36.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế tính thuế:

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>5.409.680.638.498</b>	<b>9.740.085.981.878</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)</i>		
Chi phí từ thiện	285.865.183.534	41.553.544.826
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	2.604.620.000	7.450.232.144
Chênh lệch lỗ/ (lãi) 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	291.421.328.258	(40.067.546.158)
Thu nhập từ thanh lý công ty con và mất quyền kiểm soát	787.985.225	-
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con	(74.376.020.041)	-
Lãi từ việc đánh giá lại phần vốn trong công ty liên kết khi chuyển nhượng	(49.000.000.000)	-
Phân bổ lợi thế thương mại	649.042.000.805	589.083.963.573
Lỗ từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản đầu tư giữa các công ty con	(99.305.922.543)	-
Phân bổ quyền phát triển dự án	84.087.059.015	9.217.901.051
Thu nhập từ cổ tức	(6.283.198.881)	(3.831.666.761)
Phần lỗ/ (lãi) trong công ty liên kết	8.770.659.254	(54.700.187.785)
Thu nhập từ tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con	14.872.172.856	-
Chênh lệch do đánh giá lại quyền sử dụng đất cho các biệt thự đã bán tại Công ty Vinpearl Đà Nẵng	15.768.734.961	5.256.244.987
Chi phí hỗ trợ cho đối tác không được khấu trừ	-	61.610.000.000
Điều chỉnh tiền phạt hành chính năm trước	-	(94.335.212.640)
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng tạm thời không được khấu trừ	57.921.754.743	68.790.979.201
Thu nhập chịu thuế từ việc sáp nhập Công ty và Công ty PFV	163.090.875.120	-
Lãi/(lỗ) từ lợi nhuận chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất	59.261.993.154	(65.040.362.979)
Các khoản khác	(2.768.215.830)	(54.067.002.087)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>6.811.441.648.128</b>	<b>10.211.006.869.250</b>
Lỗ của các công ty con	1.186.581.865.797	201.237.243.607
Lỗ năm trước chuyển sang	(215.557.714.205)	(5.684.854.451)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>7.782.465.799.720</b>	<b>10.406.559.258.406</b>
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế suất phổ thông (hoạt động kinh doanh thông thường và khác) (*)	1.558.013.085.116	5.773.748.384.522
Thu nhập chịu thuế suất phổ thông (hoạt động chuyển nhượng bất động sản) (*)	5.766.957.895.424	4.523.852.465.503
Thu nhập chịu thuế suất 20%	14.888.632.771	22.951.582.336
Thu nhập chịu thuế suất 5% (hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn)	451.531.057.425	306.482.174.460
Thu nhập chịu thuế suất 0% (hoạt động giáo dục)	14.360.822.188	-
Lỗ không được bù trừ vào thu nhập tính thuế	(23.285.693.204)	(220.475.348.415)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay</b>	<b>1.637.047.895.144</b>	<b>2.594.314.637.696</b>
Điều chỉnh chi phí thuế từ tái phát hành cổ phiếu quỹ năm giữ bởi công ty con	(3.271.878.027)	-
<b>Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính năm nay</b>	<b>1.633.776.017.117</b>	<b>2.594.314.637.696</b>

**36.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	19.497.486.777	-
<b>Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính năm nay sau khi điều chỉnh</b>	<b>1.653.273.503.894</b>	<b>2.594.314.637.696</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	896.557.840.180	250.047.955.686
Điều chỉnh thuế TNDN cho giao dịch tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con	3.271.878.027	-
Điều chỉnh nghĩa vụ thuế TNDN khi chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư Future	-	(13.228.615.094)
Thuế TNDN tăng thêm từ mua công ty con mới	4.315.419.967	-
Điều chỉnh khác	7.745.990.053	324.488.224
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng thuần trong năm	43.836.133.922	79.553.231.620
Điều chỉnh giảm thuế TNDN đã tạm tính các năm trước	(194.473.147.303)	(210.934.878.408)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.910.568.513.664)	(1.803.518.979.544)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>503.959.105.076</b>	<b>896.557.840.180</b>

(\*) Thuế suất phổ thông áp dụng cho năm 2014 và 2013 lần lượt là 22% và 25%.

**36.2 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Trích trước chi phí quảng cáo và chi phí cho bất động sản đã bán	-	12.755.197.365	(12.755.197.365)	(973.975.316)
Chi phí quản lý chung được vốn hóa	420.993.344	420.993.344	-	(533.871.525)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	302.543.434	302.543.434	-	-
Lỗi do đánh giá lại các tài khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ	108.436.413	204.932.136	(96.495.723)	(32.924.293)
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con	28.080.276.384	28.940.232.402	(859.956.018)	(977.222.748)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C	-	(18.667.899.251)	18.667.899.251	1.266.097.314
Chênh lệch từ việc góp vốn nội bộ vào Công ty Vincom Center Long Biên	4.635.648.138	-	4.635.648.138	-
Chênh lệch từ việc góp vốn nội bộ vào Công ty VMM Times City	(24.496.832.647)	-	(24.496.832.647)	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua lại Công ty Khánh Gia	(77.223.969.220)	-	-	-
Chênh lệch do đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(49.106.901.690)	(53.000.662.787)	3.893.761.097	1.738.700.652
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lãi góp của Công ty Xây dựng Vincom với các bên liên quan	23.036.514.474	-	23.036.514.474	-
Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền thực hiện dự án Hòn Một	(16.563.124.040)	(24.176.389.712)	7.613.265.672	3.029.972.291
Các khoản khác	(978.752.000)	(978.752.000)	-	-
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(111.785.167.410)</b>	<b>(54.199.805.069)</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>19.638.606.879</b>	<b>3.516.776.375</b>
Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	56.584.412.187	42.623.898.681		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(168.369.579.597)	(96.823.703.750)		
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(111.785.167.410)</b>	<b>(54.199.805.069)</b>		

Đơn vị tính: đồng

**36.3 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty 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 31 tháng 12 năm 2014, Công ty và các công ty con của Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 2.010.683.338.011 đồng

Lỗi 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.

**37. 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	Số tiền (đồng)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng tài sản	163.028.002.628
		Phí quản lý và dịch vụ phải thu	15.840.000.000
		Phí quản lý và dịch vụ đã thu	(15.840.000.000)
		Phí dịch vụ bảo vệ phải thu	14.852.992.000
		Phí dịch vụ bảo vệ đã thu	(14.651.648.000)
		Phí thuê văn phòng và ăn trưa phải thu	(37.113.839.559)
		Phí thuê văn phòng và ăn trưa đã thu	35.638.271.797
		Các khoản thanh toán/phải thu khác	9.375.599.448
		Các khoản nhận tiền/phải trả khác	(9.076.673.697)
		Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết
Đi vay	(300.000.000.000)		
Gốc vay đã trả	300.000.000.000		
Lãi vay phải trả	(13.605.741.736)		
Lãi vay đã trả	13.605.741.736		
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đồng lớn của công ty con (đến ngày 18 tháng 8 năm 2014)	Cổ tức phải trả	(285.000.000.000)
		Cổ tức đã trả (Thuyết minh số 8)	285.200.000.000
		Lãi vay phải thu	20.813.602.182
		Lãi vay đã thu	(32.044.286.982)
		Nhận lại khoản đặt cọc mua cổ phần	(200.000.000.000)
		Gốc vay nhận được	(240.000.000.000)
		Mua cổ phần phải trả	(564.144.000.000)
		Trả tiền mua cổ phần	564.144.000.000
		Chi phí hỗ trợ phải trả	(21.000.000.000)
		Chi phí hỗ trợ đã trả	26.760.821.966
Công ty Cổ phần Tám con sư tử	Công ty liên kết (đến ngày 24 tháng 5 năm 2014)	Phí thuê phải thu	5.059.354.052
		Phí thuê đã thu	(4.333.575.318)
		Cho vay	39.000.000.000
		Lãi vay phải thu	1.120.383.561

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền (đồng)
Công ty Cổ phần Tân Liên Phát	Công ty liên kết (đến ngày 24 tháng 2 năm 2014)	Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.300.000.000.000
		Lãi vay phải thu	3.791.666.667
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	Cho vay	16.106.000.000
		Lãi vay phải thu	178.755.961
Công ty Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	Đi vay	(10.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	(301.388.889)
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Bàn giao căn hộ	4.468.893.810
		Phí dịch vụ phải thu	666.902.943
		Phí dịch vụ đã thu	(600.766.569)
		Tiền thuê phải trả	(359.087.520)
Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Tiền thuê đã trả	361.393.200
		Bàn giao căn hộ	14.078.206.401
		Phí dịch vụ phải thu	525.948.720
		Phí dịch vụ đã thu	(493.575.642)
Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Tiền thuê phải trả	(334.273.858)
		Tiền thuê đã trả	190.536.466

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

Trong năm, Tập đoàn đã cho vay không có tài sản đảm bảo các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm đến 10%/năm và nhận các khoản vay không có tài sản đảm bảo từ các bên liên quan với lãi suất 7%/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 thị trường.

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 2013: 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 2014 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền (đồng)
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 7)</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng tài sản	163.028.002.628
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ phải thu	68.442.054
Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ phải thu	33.633.078
			<b>163.130.077.760</b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phí dịch vụ phải thu	546.429.751
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	179.534.749
			<b>725.964.500</b>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 22)</b>			
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ để mua các căn hộ dự án Times City và Royal City	246.729.833
Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ để mua các căn hộ dự án Times City và Royal City	5.058.972.283
			<b>5.305.702.116</b>
<b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Tiền thuê văn phòng và tiền ăn phải trả	1.621.709.461
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	Lãi đi vay phải trả	301.388.889
			<b>1.923.098.350</b>

37. Nghiệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay/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 (đồng)
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>					
Công ty Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	7%	30 tháng 3 năm 2015	Không có	10.000.000.000
					<b>10.000.000.000</b>
<b>Đầu tư ngắn hạn (Thuyết minh số 6)</b>					
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	7%	1 tháng 12 năm 2015	Không có	1.204.181.818
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	7%	2 tháng 12 năm 2015	Không có	15.000.000.000
					<b>16.204.181.818</b>

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 (đồng)	Năm trước (đồng)
Lương và thưởng	67.396.164.685	38.109.127.559
	<b>67.396.164.685</b>	<b>38.109.127.559</b>

38. Lãi cơ bản trên mỗi 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 gia 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 lãi vay trái phiếu chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia 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: đồng

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.158.582.676.074	6.779.512.147.953
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	192.708.633.502	247.554.304.660
<b>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</b>	<b>3.351.291.309.576</b>	<b>7.027.066.452.613</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	872.698.394	643.955.322
Ảnh hưởng của cổ phiếu thường phát hành trong tháng 1 năm 2013	-	214.658.691
Ảnh hưởng của cổ phiếu thường phát hành trong tháng 7 năm 2014	418.098.151	418.098.151
<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.290.796.545</b>	<b>1.276.712.164</b>
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Trái phiếu chuyển đổi	139.146.136	104.097.461
<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>1.429.942.681</b>	<b>1.380.809.625</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu cơ bản</b>	<b>2.447</b>	<b>5.310</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu suy giảm</b>	<b>2.344</b>	<b>5.089</b>

Cổ phiếu ưu đãi (Thuyết minh số 29) và các khoản vay chuyển đổi (Thuyết minh số 27.1.7) phát hành bởi Công ty Vincom Retail, công ty con, có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì các công cụ này có tác động suy giảm ngược cho năm hiện tại.

39. 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 các bộ phận kinh doanh như sau:

- 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 Vinshool của Tập đoàn;
- Kinh doanh dịch vụ bán lẻ: bao gồm cung cấp dịch vụ bán lẻ, dịch vụ siêu thị;
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ bảo vệ và các dịch vụ khác.
- 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, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn, giải trí và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;

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.

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 và được phản ánh trong cột “điều chỉnh và loại trừ”.

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

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

Đơn vị tính: đồng

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	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 bán lẻ	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>									
Doanh thu cho bên thứ ba	21.771.825.649.847	2.129.488.233.032	2.113.985.422.722	656.565.516.769	229.548.890.248	421.051.494.099	401.168.164.319	-	27.723.633.371.036
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	-	778.696.934.945	140.427.399.343	13.829.514.224	1.012.350.000	33.237.828.095	2.720.931.430.969	(3.688.135.457.576)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>21.771.825.649.847</b>	<b>2.908.185.167.977</b>	<b>2.254.412.822.065</b>	<b>670.395.030.993</b>	<b>230.561.240.248</b>	<b>454.289.322.194</b>	<b>3.122.099.595.288</b>	<b>(3.688.135.457.576)</b>	<b>27.723.633.371.036</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Khấu hao TSCĐ	33.861.787.629	499.559.630.229	250.609.520.696	127.129.037.014	465.525.772	15.027.677.554	7.261.606.505	-	933.914.785.399
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	28.151.206.086	-	-	-	-	(36.911.617.847)	(10.247.493)	-	(8.770.659.254)
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)</b>	<b>6.217.539.280.539</b>	<b>1.022.889.336.250</b>	<b>489.651.791.617</b>	<b>121.650.399.311</b>	<b>9.088.794.530</b>	<b>(264.903.585.578)</b>	<b>(41.204.882.146)</b>	<b>(2.145.030.496.025)</b>	<b>5.409.680.638.498</b>
<b>Tài sản</b>									
Đầu tư vào công ty liên kết	969.790.690.811	-	-	-	-	-	60.704.040.559	-	1.030.494.731.370
Chi phí vốn tăng trong năm	5.357.291.594.402	8.134.749.001.327	3.427.470.280.653	133.060.636.629	2.104.188.059	74.290.974.225	311.634.614.363	-	17.440.601.289.658
<b>Tổng tài sản (3)</b>	<b>36.601.175.856.466</b>	<b>19.863.459.553.895</b>	<b>9.769.853.979.365</b>	<b>1.806.462.156.155</b>	<b>511.016.126.089</b>	<b>1.820.448.090.717</b>	<b>3.755.028.498.500</b>	<b>16.357.862.938.673</b>	<b>90.485.307.199.860</b>
<b>Tổng nợ phải trả (4)</b>	<b>10.894.810.218.793</b>	<b>12.158.692.320.971</b>	<b>1.847.769.303.370</b>	<b>96.884.073.978</b>	<b>628.706.951.062</b>	<b>323.223.295.392</b>	<b>1.337.482.396.566</b>	<b>35.913.105.380.688</b>	<b>63.200.673.940.820</b>

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

(2) Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (1.346.022.091.036 đồng) và chi phí tài chính (3.491.052.587.060 đồng) vì những tài sản và công nợ có liên quan được Tập đoàn quản lý tập trung.

(3) Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (6.214.457.676.679 đồng), tài sản thuế hoãn lại (56.584.412.187 đồng), các khoản đầu tư ngắn hạn (6.168.171.238.968 đồng) và các khoản đầu tư dài hạn (3.918.649.610.843 đồng) vì những tài sản này được Tập đoàn quản lý tập trung.

(4) Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay và nợ dài hạn (32.014.819.167.101 đồng), thuế phải trả nhà nước (1.037.104.329.754 đồng), các khoản vay ngắn hạn (1.321.194.605.718 đồng), chi phí lãi vay trích trước (1.371.617.698.518 đồng) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (168.369.579.597 đồng) vì những khoản nợ phải trả này được Tập đoàn quản lý tập trung.

40. Chi tiết báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm nay	Năm trước
<b>Mã số 02. Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</b>		
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12,13 và 15)	933.914.785.399	589.659.772.264
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 20)	649.042.000.805	589.083.963.573
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.582.956.786.204</b>	<b>1.178.743.735.837</b>
<b>Mã số 05. (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư</b>		
(Lãi)/ lỗ từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 34)	(3.104.218.385)	3.013.515.056
Lãi từ thanh lý bất động sản đầu tư	(274.729.598.999)	-
Lỗ/ (lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác (Thuyết minh số 30.2 và 33)	77.979.864.849	(5.637.485.222.758)
Phần lỗ/ (lãi) từ công ty liên kết (Thuyết minh số 31)	8.770.659.254	(54.700.187.785)
Thu nhập lãi vay và cổ tức (Thuyết minh số 30.2)	(1.142.105.330.177)	(756.474.309.084)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(1.333.188.623.458)</b>	<b>(6.445.646.204.571)</b>
<b>Mã số 21. Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>		
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(11.378.574.548.052)	(8.589.796.722.908)
Đặt cọc cho các dự án bất động sản tiềm năng	(700.000.000.000)	(1.900.000.000.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(12.078.574.548.052)</b>	<b>(10.489.796.722.908)</b>
<b>Mã số 23. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</b>		
Tiền chi cho hoạt động cho vay	(885.106.000.000)	(3.528.200.635.090)
Tiền gửi ngắn hạn	(3.509.011.030.716)	(4.541.578.166.950)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(4.394.117.030.716)</b>	<b>(8.069.778.802.040)</b>
<b>Mã số 24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác</b>		
Tiền thu từ hoạt động cho vay	1.711.688.675.151	730.888.896.482
Rút tiền gửi ngắn hạn	2.232.617.805.005	4.049.451.412.100
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.944.306.480.156</b>	<b>4.780.340.308.582</b>
<b>Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		
Tiền chi mua công ty con mới (trừ đi số dư tiền của công ty con tại ngày mua)	(2.359.415.821.372)	(2.866.077.367.641)
Tiền chi mua thêm cổ phần của công ty con hiện hữu	(3.025.235.910.444)	(251.000.000.000)
Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các đơn vị khác	(1.529.685.000.000)	(2.766.589.691.339)

Đơn vị tính: đồng

40. Chi tiết báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

	Năm nay	Năm trước
<b>Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)</b>		
Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(5.800.000.000.000)	(266.500.000.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(12.714.336.731.816)</b>	<b>(6.150.167.058.980)</b>
<b>Mã số 26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		
Thu hồi tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	266.500.000.000	-
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con	354.099.660.000	9.697.723.681.183
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	465.000.000.000	760.299.910.908
Thu hồi tiền đặt cọc mua cổ phần	232.200.000.000	-
Tiền thu do nhận đặt cọc từ đối tác để chuyển nhượng các khoản đầu tư	474.312.091.675	-
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	800.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.592.111.751.675</b>	<b>10.458.023.592.091</b>
<b>Mã số 31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu</b>		
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	1.411.009.772.856	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.411.009.772.856</b>	<b>-</b>

41. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro thị trường

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Tập đoàn bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, vay chuyển đổi, các khoản phải trả nhà cung cấp và phải trả khác, chi phí phải trả. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là huy động nguồn tài chính 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 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 chuyển đổi và các khoản đầu tư tài chính.

Rủi ro trọng 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.

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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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.

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.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong 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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.



**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 thị trường do 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 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):

Đơn vị tính: đồng

	Tăng/ giảm điểm cơ bản			Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
	Ngắn hạn	Trung hạn	Dài hạn	
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>				
đồng	+375	+325	+325	(265.771.835.509)
đồng	-375	-325	-325	265.771.835.509
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>				
đồng	+165	+130	+130	(64.058.723.820)
đồng	-165	-130	-130	64.058.723.820
đô la Mỹ	+100	+138	+138	(35.931.466.184)
đô la Mỹ	-100	-138	-138	35.931.466.184

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.

**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 thường xuyên khác bằng ngoại tệ.

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

**Thay đổi tỉ giá đồng/đô la Mỹ**  
**Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế**

<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>		
	+2%	(290.441.815.494)
	-2%	290.441.815.494
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>		
	+2%	(221.182.496.185)
	-2%	221.182.496.185

Đơn vị tính: đồng

**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 hoá 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.

**Phải 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 và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tổn 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 2014 là 21.083.486.835 đồng.

**Phải 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 khách hàng 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 2014, 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 2014 là 18.765.801.355 đồng.

**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 2014 là 45.908.601.100 đồng.

**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 Thuyết minh 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:

## Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS

### Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

	Tổng cộng	Chưa quá hạn và chưa suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 30 ngày	31-90 ngày	91-120 ngày	> 120 ngày
Ngày 31 tháng 12 năm 2014	4.408.212.739.624	4.258.078.226.982	2.664.162.703	36.094.745.316	25.868.497.758	85.507.106.865
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

Đơn vị tính: đồng

### 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 lệch 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:

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>					
Các khoản vay và nợ	-	1.321.194.605.718	26.797.388.873.123	1.301.530.293.978	29.420.113.772.819
Vay và trái phiếu chuyển đổi	-	-	3.915.900.000.000	-	3.915.900.000.000
Phải trả khách hàng	1.628.746.222.883	-	-	-	1.628.746.222.883
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	2.873.442.651.944	2.608.948.981.003	215.355.579.422	72.994.970.362	5.770.742.182.731
	<b>4.502.188.874.827</b>	<b>3.930.143.586.721</b>	<b>30.928.644.452.545</b>	<b>1.374.525.264.340</b>	<b>40.735.502.178.433</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>					
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
Phải 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
	<b>3.014.725.089.016</b>	<b>4.565.150.110.986</b>	<b>24.610.113.758.018</b>	<b>112.618.776.448</b>	<b>32.302.607.734.468</b>

Đơn vị tính: đồng

Tập đoàn cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ tập trung vào các khoản vay và nợ sẽ đáo hạn trong năm 2015 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.

NĂM 2015, TẬP ĐOÀN VINGROUP XÁC ĐỊNH ĐÂY SẼ LÀ MỘT NĂM BÙNG NỔ VỚI SỰ BỨT PHÁ MẠNH MẼ TRÊN TOÀN BỘ CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH: BẤT ĐỘNG SẢN – NGHỈ DƯỠNG – BÁN LẺ – Y TẾ – GIÁO DỤC VÀ MỘT LĨNH VỰC VÔ CÙNG MỚI MẼ NHƯNG NHIỀU TIỀM NĂNG VÀ Ý NGHĨA – NÔNG NGHIỆP.

42. Tài sản tài chính và nợ phải trả 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 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết	1.921.362.857.445	(34.336.416.600)	1.540.194.074.888	(10.359.336.000)	1.887.026.440.845	1.529.834.738.888
Phải thu khách hàng	833.001.466.347	(21.083.486.835)	906.583.310.596	(16.078.974.616)	811.917.979.512	890.504.335.980
Phải thu khác	526.001.983.465	(18.765.801.355)	1.445.143.029.590	(14.368.255.762)	507.236.182.110	1.430.774.773.828
Tài sản ngắn hạn khác	6.139.634.843.168	(45.908.601.100)	6.375.856.295.070	(44.625.036.442)	6.093.726.242.068	6.331.231.258.628
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	2.106.068.166.896	-	1.181.532.495.236	-	2.106.068.166.896	1.181.532.495.236
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.607.513.719.673	-	7.534.048.703.295	-	7.607.513.719.673	7.534.048.703.295
<b>Tổng cộng</b>	<b>19.133.583.036.994</b>	<b>(120.094.305.890)</b>	<b>18.983.357.908.675</b>	<b>(85.431.602.820)</b>	<b>19.013.488.731.104</b>	<b>18.897.926.305.855</b>

Đơn vị tính: đồng

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	29.420.113.772.819	20.241.483.358.377	29.420.113.772.819	20.241.483.358.377
Vay và trái phiếu chuyển đổi	3.915.900.000.000	7.142.151.921.637	3.915.900.000.000	7.142.151.921.637
Phải trả người bán	1.628.746.222.883	1.158.828.828.873	1.628.746.222.883	1.158.828.828.873
Nợ phải trả ngắn hạn khác	5.482.391.632.947	3.397.575.585.523	5.482.391.632.947	3.397.575.585.523
Nợ phải trả dài hạn khác	288.350.549.784	362.568.040.058	288.350.549.784	362.568.040.058
<b>Tổng cộng</b>	<b>40.735.502.178.433</b>	<b>32.302.607.734.468</b>	<b>40.735.502.178.433</b>	<b>32.302.607.734.468</b>

Đơn vị tính: đồng

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:

- 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 được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- Các khoản vay ngân hàng 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.

43. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư

Bên nhận đầu tư	Vốn góp của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
		Số tiền	%		
Công ty Ngọc Viễn Đông	1.153.850.000.000	519.232.500.000	45	6.000.000.000	513.232.500.000
	<b>1.153.850.000.000</b>	<b>519.232.500.000</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>513.232.500.000</b>

Đơn vị tính: đồng

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

Công ty Nam Hà Nội, một công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vinhomes 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 2014 ước tính là 934 tỷ đồng.

Công ty Hoàng Gia, một công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vinhomes Royal City tại 72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này ước tính là 369 tỷ đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Công ty Xây dựng Vincom, một công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vinhomes

Nguyễn Chí Thanh tại 56 Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này ước tính là 159 tỷ đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Công ty Vinpearl, một công ty con, đã thỏa thuận nguyên tắc với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng liên quan đến việc triển khai Dự án Làng Vân tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo đó, Công ty Vinpearl cam kết sẽ trả 785 tỷ đồng tiền sử dụng đất của dự án.

Công ty Hồng Ngân, một công ty con, đã ký kết thỏa thuận BT với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội liên quan đến việc thực hiện dự án Hồ Điều Hòa tại quận Cầu Giấy, Hà Nội. Theo đó, Công ty Hồng Ngân cam kết sẽ trả 815 tỷ đồng cho việc thực hiện dự án BT này.

## Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS

Công ty Viettronics Land, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh tại số 56 Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 ước tính là 557 tỷ đồng, trong đó có cam kết liên quan đến tiền sử dụng đất của Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh là 398 tỷ đồng.

Công ty Tân Liên Phát, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Vinhomes Central Park tại số 722 Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 ước tính là 3.585 tỷ đồng, trong đó có cam kết liên quan đến tiền sử dụng đất của Dự án Vinhomes Central Park là 3.400 tỷ đồng.

Công ty Vinpearl Phú Quốc, công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Vinpearl Phú Quốc tại Khu du lịch Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 ước tính là 126 tỷ đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn còn có các khoản cam kết với tổng số tiền khoảng 1.136 tỷ đồng chủ yếu liên quan đến các hợp đồng đã ký kết với các nhà thầu để thực hiện các dự án bất động sản khác, trong đó có cam kết tiền thuê đất là 12 tỷ đồng.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Đến 1 năm	1.213.400.118.896	1.694.194.857.642
Trên 1 đến 5 năm	1.930.482.028.651	3.163.831.042.880
Trên 5 năm	1.360.077.632.919	1.513.388.271.708
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.503.959.780.466</b>	<b>6.371.414.172.230</b>

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê cấu phần trường học theo hợp đồng hợp tác nhằm khai thác cấu phần trường học thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và dự án Royal City.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 2 năm 2012 giữa các công ty trong Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cấu 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 2014 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Đến 1 năm	351.658.622.267	16.840.834.532
Trên 1 đến 5 năm	655.215.574.220	200.546.014.905
Trên 5 năm	3.797.111.323.359	1.787.459.871.017
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.803.985.519.846</b>	<b>2.004.846.720.454</b>

Đơn vị tính: đồng

### Các cam kết khác

#### Cam kết liên quan đến dự án bất động sản tại số 235 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa Công ty và các đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng để thực hiện một dự án bất động sản tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội cũng như cam kết hỗ trợ một số đối tác doanh nghiệp này với số tiền là 105 tỷ đồng. Các khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty BĐS Thăng Long, là công ty được thành lập để thực hiện dự án bất động sản này.

#### Cam kết liên quan đến Dự án bất động sản tại số 69B Thụy Khuê, Tây Hồ, Hà Nội

Theo thỏa thuận đến bù ký ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty với các đối tác doanh nghiệp, Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ đồng cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện một dự án bất động sản tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ đồng.

#### Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom City Towers

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Tập đoàn cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

(i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("Tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m<sup>2</sup>); và

(ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

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

Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4-HH16 (có diện tích 43.542m<sup>2</sup>) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293m<sup>2</sup>) 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 Hoàng Gia và Công ty Nam Hà Nội 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 thanh toán 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 Nam Hà Nội sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán một phần lãi vay tương ứng với lãi suất từ 0,5%/năm đến 4%/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 chuyển nhượng cổ phần ký với một đối tác doanh nghiệp

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 31 tháng 12 năm 2014 với một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết nhận chuyển nhượng không hủy ngang 15.000.000 cổ phần, tương đương 5% vốn điều lệ trong một công ty hiện đang sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội với số tiền là 180 tỷ đồng.

### 44. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Công ty TNHH Cho thuê Bất động sản Vinhomes, công ty con, được thành lập vào ngày 5 tháng 1 năm 2015 với vốn điều lệ là 6 tỷ đồng trong đó Tập đoàn nắm 100% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty con này là cho thuê và điều hành bất động sản, với quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc đi thuê. Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên,

## Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes, công ty con, được thành lập vào ngày 5 tháng 1 năm 2015 với vốn điều lệ là 16 tỷ đồng trong đó Tập đoàn nắm 100% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty con này là cung cấp dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo và môi giới về bất động sản. Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vào ngày 6 tháng 1 năm 2015, Công ty Vincom Retail, công ty con, đã ký các hợp đồng để mua lại 90% tỷ lệ lợi ích trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa ("Công ty Suối Hoa") từ các đối tác cá nhân. Công ty Suối Hoa được thành lập vào ngày 22 tháng 1 năm 2014. Hoạt động chính của Công ty Suối Hoa là kinh doanh bất động sản, môi giới, tư vấn và đấu giá.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ VINPRO, công ty con, được thành lập vào ngày 9 tháng 1 năm 2015 với vốn điều lệ là 50 tỷ đồng trong đó Công ty nắm 94% tỷ lệ sở hữu và Công ty Nam Hà Nội, công ty con, nắm 6% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty con này là bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông. Công ty có trụ sở chính tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty TNHH Vincom Thủ Đức, công ty con, được thành lập vào ngày 9 tháng 1 năm 2015 với vốn điều lệ là 6 tỷ đồng trong đó Công ty Vincom Retail, một công ty con khác, nắm 100% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty con này là kinh doanh bất động sản. Công ty có trụ sở chính tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ VinDS, công ty con, được thành lập vào ngày 30 tháng 1 năm 2015 với vốn điều lệ 6 tỷ đồng, trong đó Tập đoàn nắm 70% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty con này là bán lẻ tại các trung tâm thương mại hoặc cửa hàng tiện ích. Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam.

Công ty TNHH Marketing VME, công ty con, được thành lập vào ngày 2 tháng 2 năm 2015 với vốn điều lệ 6 tỷ đồng, trong đó Công ty nắm 94% tỷ lệ sở hữu và Công ty Nam Hà Nội, một công ty con khác, nắm 6% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty con này là cung cấp dịch vụ marketing. Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam.

Công ty TNHH Quản lý Khách sạn Vinpearl, công ty con, được thành lập ngày 5 tháng 2 năm 2015 với vốn điều lệ 50 tỷ đồng, trong đó Vinpearl JSC, một công ty con hiện hữu là cổ đông sáng lập sở hữu 100% vốn điều lệ. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, môi giới, đấu giá bất động sản, quảng bá tour du lịch, dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Công ty TNHH Quản lý Khách sạn Vinpearl có trụ

## Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS

sở chính tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vào ngày 6 tháng 2 năm 2014, Công ty đã đặt cọc 1.000 tỷ đồng cho 2 đối tác cá nhân theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 1 năm 2015 với mục đích mua 94% tỷ lệ lợi ích (tương đương 19.932.933 cổ phiếu) của một công ty hiện đang sở

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.

**Ngô Nguyệt Hằng**  
Người lập

**Nguyễn Thị Thu Hiền**  
Kế toán trưởng



**Dương Thị Mai Hoa**  
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

## Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

### Phụ lục 1 – Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	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 BĐS Hải Phòng	100,00	98,09	Số 5, đường Lê Thánh Tôn, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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	94,00	94,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	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	95,21	Số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	Công ty BĐS 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 Cổ phần Vinpearl (2)	Công ty Vinpearl	100,00	92,86	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
7	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	59,00	55,50	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Công ty Hòn Một	83,63	77,66	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
9	Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	Công ty Vinpearl Đà Nẵng	100,00	92,86	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
10	Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	Công ty Vinpearl Hội An	100,00	92,86	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
11	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp VinGS	Công ty VinGS	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe, dịch vụ ăn uống
12	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	Công ty Tây Hồ View	70,00	65,00	58 Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
13	Công ty TNHH Future Property Invest	Công ty FPI	100,00	92,86	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
14	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty Vincom Retail	99,99	98,09	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	Công ty Vinpearl Bãi Dài	90,00	83,57	17A Bạch Đằng, Phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
16	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	90,00	83,57	Số 16, Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

**Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS**

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
17	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty Hòn Tre	90,00	83,57	Số 42/2 Đồng Nai, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
18	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, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	95,25	Số 458 đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
20	Công ty TNHH MTV Vincom Center B TP. Hồ Chí Minh	Công ty Vincom Center B HCM	100,00	98,09	Số 72, Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
21	Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Công ty Vincom Center Bà Triệu	100,00	98,09	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
22	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên	Công ty Vincom Center Long Biên	100,00	98,09	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
23	Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ giáo dục
24	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty 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
25	Công ty TNHH Kinh Doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty Vinhomes 1	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh bất động sản
26	Công ty TNHH Kinh Doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty Vinhomes 2	94,00	94,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh bất động sản
27	Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City	Công ty VMM Royal City	100,00	98,09	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
28	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO	Công ty ISADO	70,00	65,80	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	Công ty Vinpearl Quy Nhơn	98,00	91,00	Thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, Quy Nhơn, Bình Định	Cung cấp dịch vụ du lịch sinh thái và các loại hình du lịch khác
30	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF (3)	Công ty BFF	86,96	86,96	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
31	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
32	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	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
33	Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics	Công ty BĐS Viettronics	99,97	98,08	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc	Công ty Vinpearl Phú Quốc	100,00	51,07	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
35	Công ty TNHH Vincom Office	Công ty Vincom Office	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long	Công ty Vincom Center Hạ Long	100,00	98,09	Khu Cột Đồng Hồ, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
37	Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City	Công ty VMM Times City	100,00	98,09	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
38	Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Quản lý Cảnh quan Vinlandscape	Công ty Vinlandscape	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
39	Công ty TNHH Vinpearl Land	Công ty Vinpearl Land	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
40	Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Công ty Vinpearl Nha Trang	100,00	92,86	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
41	Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long	Công ty Vinpearl Hạ Long	100,00	92,86	Đảo Rều, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty Tân Liên Phát	75,00	74,38	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty Xây dựng Vincom	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
44	Công ty TNHH VinEcom	Công ty VinEcom	70,00	70,00	Tower 2, Khu đô thị Times City, số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng	Bán lẻ qua điện thoại và internet
45	Công ty TNHH Xây dựng Vincom 2	Công ty Xây dựng Vincom 2	100,00	99,71	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
46	Công ty Cổ phần Vinfashion	Công ty Vinfashion	70,00	70,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	May trang phục Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
47	Công ty TNHH Xây dựng Sân golf và Khu vui chơi giải trí	Công ty Xây dựng Sân golf	100,00	99,71	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

## Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo VAS

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
48	Công ty TNHH Xây dựng VinMart	Công ty Xây dựng VinMart	100,00	99,71	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
49	Công ty Cổ phần Siêu thị VinMart	Công ty Siêu thị VinMart	70,00	70,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
50	Công ty TNHH Metropolis	Công ty Metropolis	100,00	98,09	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
51	Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng	Công ty Riverview Đà Nẵng	97,11	95,26	Đường Ngô Quyền, Phường An Bắc Hải, Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
52	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Công ty Du lịch Phú Quốc	55,00	51,07	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
53	Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân	Công ty Hồng Ngân	99,00	93,06	Số 31 Ngô Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia	Công ty Khánh Gia	94,00	94,00	216 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
55	Công ty Cổ phần Siêu thị Đại Dương	Công ty Siêu thị Đại Dương	80,00	56,00	Số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh

(1) Tên địa chỉ đầy đủ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

(2) Trước đây là Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl.

(3) Trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Dịch vụ Toàn Cầu VINGT.

Trong năm, các công ty con sau đã hoàn tất thủ tục giải thể theo các Quyết định của Hội đồng Quản trị của các công ty con này ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bãi Dài
- Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Cam Ranh
- Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Hòn Tre

CHÚNG TÔI TIN TƯỞNG RẰNG VỚI NHỮNG KẾ HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC TÍNH TOÁN KỸ LƯỜNG, VINGROUP SẼ THỰC HIỆN THÀNH CÔNG MỤC TIÊU NĂM 2015 VÀ CÁC GIAI ĐOẠN TIẾP THEO, ĐƯA VINGROUP TRỞ THÀNH MỘT TẬP ĐOÀN KINH TẾ DẪN ĐẦU THỊ TRƯỜNG, LÀ DOANH NGHIỆP HÀNG ĐẦU TRONG KHU VỰC, ĐỒNG THỜI GIA TĂNG LỢI ÍCH LÂU DÀI CỦA QUÝ CỔ ĐÔNG CŨNG NHƯ ĐÓNG GÓP NHIỀU HƠN NỮA CHO XÃ HỘI.

## Tóm tắt Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán theo IFRS

### Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

Thuyết minh	2014	2013
<b>Hoạt động liên tục</b>		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	2.081.148.806.516	1.797.773.534.810
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	21.737.531.428.617	14.657.846.833.066
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	2.113.985.422.722	1.598.573.038.093
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	656.565.516.769	286.917.398.734
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	229.548.890.247	3.837.671.011
Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ tại các gian hàng và siêu thị	421.051.494.099	1.639.469.513
Doanh thu khác	401.168.164.320	30.113.372.615
<b>Doanh thu</b>	<b>27.640.999.723.290</b>	<b>18.376.701.317.842</b>
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(16.814.230.632.632)	(11.116.976.385.050)
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>10.826.769.090.658</b>	<b>7.259.724.932.792</b>
Lãi/ (lỗ) từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư hoàn thành	16 259.311.520.016	2.037.512.148.200
Lãi từ việc đánh giá lại bất động sản đầu tư đang xây dựng	17 1.174.571.478.490	405.215.622.825
Thu nhập hoạt động khác	11.1 385.932.246.890	385.371.606.413
Chi phí bán hàng	(953.173.773.051)	(266.576.899.386)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.622.752.319.824)	(877.338.303.488)
Chi phí hoạt động khác	11.2 (46.622.671.289)	(91.150.123.812)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>10.024.035.571.890</b>	<b>8.852.758.983.544</b>
Thu nhập tài chính	11.3 1.170.043.347.806	806.935.622.676
Chi phí tài chính	11.4 (4.156.307.002.024)	(2.021.038.822.912)
Lãi/ (lỗ) thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	35.2 102.776.671.940	(280.287.425.521)
Lỗ/ (lãi) từ công ty liên kết	8 (12.723.839.340)	53.304.805.480
<b>Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động liên tục</b>	<b>7.127.824.750.272</b>	<b>7.411.673.163.267</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	12 (1.740.891.441.047)	(1.299.223.897.379)
<b>Lợi nhuận trong năm từ hoạt động liên tục</b>	<b>5.386.933.309.225</b>	<b>6.112.449.265.888</b>
<b>Hoạt động bị chấm dứt</b>		
Lợi nhuận sau thuế trong năm từ hoạt động bị chấm dứt	29 -	-
<b>Lợi nhuận trong năm</b>	<b>5.386.933.309.225</b>	<b>6.112.449.265.888</b>
<i>Trong đó</i>		
Lãi thuộc về cổ đông của công ty mẹ	4.759.962.662.932	5.697.867.501.585

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/ Báo cáo thu nhập hợp nhất/ Bảng cân đối kế toán hợp nhất

### Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

Thuyết minh	2014	2013
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	626.970.646.293	414.581.764.303
<i>Lãi trên cổ phiếu</i>	13	
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	3.688	4.463
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận thuộc về cổ đông của công ty mẹ	3.688	4.463
<i>Lãi trên cổ phiếu cho hoạt động liên tục</i>	13	
Lãi cơ bản dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ	3.688	4.463
Lãi suy giảm dựa trên lợi nhuận từ hoạt động liên tục thuộc về cổ đông của công ty mẹ	3.688	4.463

### Báo cáo thu nhập hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

Thuyết minh	2014	2013
<b>Lợi nhuận trong năm</b>	<b>5.386.933.309.225</b>	<b>6.112.449.265.888</b>
Thu nhập/ (lỗ) sau thuế khác trong năm	-	-
<b>Thu nhập sau thuế trong năm</b>	<b>5.386.933.309.225</b>	<b>6.112.449.265.888</b>
<i>Trong đó</i>		
Thu nhập thuộc về cổ đông của công ty mẹ	4.759.962.662.932	5.697.867.501.585
Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	626.970.646.293	414.581.764.303
	<b>5.386.933.309.225</b>	<b>6.112.449.265.888</b>

### Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

Thuyết minh	2014	2013
<b>TÀI SẢN</b>		
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		
Nhà cửa và thiết bị	14 11.548.606.990.518	5.965.140.394.995
Tài sản vô hình	15 1.651.620.986.606	737.699.004.761
Bất động sản đầu tư hoàn thành	16 24.304.938.854.727	22.537.114.631.445
Bất động sản đầu tư đang xây dựng	17 5.171.274.324.760	1.429.622.554.779
Xây dựng cơ bản dở dang	19 7.469.813.212.015	4.737.377.119.889
Đầu tư vào công ty liên kết	8 927.622.881.676	1.826.147.782.589
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	12.2 322.441.863.345	83.961.738.754
Chi phí trả trước dài hạn	22 910.685.302.139	361.689.518.290
Tài sản dài hạn khác	21 8.713.603.748.186	2.871.561.785.694
<b>Tổng tài sản dài hạn</b>	<b>61.020.608.163.972</b>	<b>40.550.314.531.196</b>



Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

Thuyết minh	2014	2013
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		
Hàng tồn kho	19.130.609.723.994	24.146.597.202.075
Các khoản phải thu khách hàng	615.510.006.047	857.717.852.346
Trả trước cho người bán	1.459.215.551.022	1.067.203.605.764
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi hoặc lỗ	74.444.996.900	25.009.776.000
Các khoản cho vay và phải thu các bên liên quan	180.050.829.064	424.511.439.552
Chi phí trả trước ngắn hạn và phải thu khác	2.235.390.885.310	5.615.222.407.651
Các khoản đầu tư ngắn hạn	6.077.802.744.475	5.495.405.882.770
Tiền và tương đương tiền	7.607.402.590.552	7.534.048.703.295
<b>Tổng tài sản ngắn hạn</b>	<b>37.380.427.327.364</b>	<b>45.165.716.869.453</b>
Tài sản được phân loại là giữ để bán	173.475.990.356	-
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>98.574.511.481.692</b>	<b>85.716.031.400.649</b>
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU VÀ NỢ PHẢI TRẢ</b>		
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		
Vốn cổ phần	14.545.550.980.000	9.296.036.790.000
Thặng dư vốn cổ phần	6.184.733.954.154	2.991.318.776.167
Cổ phiếu quỹ	(3.707.383.275.263)	(4.985.884.215.349)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	22.845.114.930	17.845.114.930
Lợi nhuận giữ lại	9.180.738.208.390	12.021.869.785.338
<b>Vốn thuộc các cổ đông của công ty mẹ</b>	<b>26.226.484.982.211</b>	<b>19.341.186.251.086</b>
Lợi ích cổ đông không nắm quyền kiểm soát	6.286.346.261.395	3.972.618.723.604
<b>Tổng vốn chủ sở hữu</b>	<b>32.512.831.243.606</b>	<b>23.313.804.974.690</b>
<b>NỢ DÀI HẠN</b>		
Các khoản vay và nợ chịu lãi	31.179.434.165.219	22.371.382.981.205
Các khoản đặt cọc dài hạn của khách hàng	216.875.262.722	260.414.760.285
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn và các khoản tạm ứng từ khách hàng	6.162.446.924.111	5.762.805.429.665
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	3.048.012.813.066	2.644.690.782.102
Các khoản nợ dài hạn khác	37.924.129.355	976.054.354
<b>Tổng nợ dài hạn</b>	<b>40.644.693.294.473</b>	<b>31.040.270.007.611</b>
<b>NỢ NGẮN HẠN</b>		
Các khoản vay và nợ chịu lãi	1.258.304.056.555	2.977.135.851.043
Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi hoặc lỗ	683.358.563.520	1.460.790.946.925
Phải trả người bán	1.628.746.222.883	1.158.828.828.875
Các khoản đặt cọc ngắn hạn và thanh toán theo hợp đồng của khách hàng	14.714.504.156.437	16.288.155.299.073
Các khoản vay và phải trả các bên liên quan	17.228.800.466	43.826.637.724
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	550.965.893.268	339.435.312.812

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

Thuyết minh	2014	2013
Chi phí trích trước	3.995.743.374.512	6.222.740.600.068
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	503.949.795.404	896.557.840.180
Các khoản nợ ngắn hạn khác	2.064.176.770.898	1.974.485.101.648
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>66.061.670.928.416</b>	<b>62.402.226.425.959</b>
Nợ phải trả tương ứng với tài sản được phân loại là giữ để bán	9.309.670	-
<b>TỔNG VỐN CHỦ SỞ HỮU VÀ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>98.574.511.481.692</b>	<b>85.716.031.400.649</b>

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

Thuyết minh	2014	2013
<b>HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động liên tục	7.127.824.750.272	7.411.673.163.267
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động bị chấm dứt	-	-
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	7.127.824.750.272	7.411.673.163.267
Các khoản điều chỉnh cho các khoản mục phi tiền tệ		
Khấu hao và hao mòn	509.387.558.854	342.282.972.705
Thay đổi các khoản dự phòng	71.609.018.302	56.933.739.373
Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá	178.192.392.574	77.182.459.436
(Lãi)/ lỗ từ thanh lý tài sản	(3.104.218.385)	3.013.515.056
Lợi nhuận từ bán cổ phần trong các công ty con và các công ty khác	(137.667.866.676)	(211.585.440.869)
Giảm/ (tăng) giá trị hợp lý của công cụ tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	23.977.080.600	(3.589.920.000)
(Lãi)/ lỗ thuần trên công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	(102.776.671.940)	280.287.425.521
Thay đổi giá trị chiết khấu của các khoản cho vay và các khoản phải thu	(19.812.218.325)	(106.064.104)
Thay đổi giá trị chiết khấu của các khoản phải trả	1.013.418.866.496	69.232.228.159
Thu nhập từ tiền lãi và cổ tức	(1.142.105.330.177)	(756.474.309.084)
Chi phí lãi vay	2.771.297.326.323	1.459.922.785.661
Lợi nhuận từ các công ty liên kết	12.723.839.340	(53.304.805.480)
Lãi từ đánh giá lại bất động sản đầu tư và BĐS đầu tư đang xây dựng	(1.433.882.998.506)	(2.442.727.771.025)
Điều chỉnh vốn lưu động:		
(Tăng)/ giảm các khoản phải thu và phải thu khác	(215.818.430.208)	1.506.465.991.329
Giảm/ (tăng) hàng tồn kho	8.717.442.970.739	(972.723.339.123)
(Giảm)/ tăng các khoản phải trả và phải trả khác	(324.285.341.587)	3.811.823.118.488

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

Thuyết minh	2014	2013
(Tăng)/ giảm các khoản trả trước	(848.564.488.639)	184.758.895.784
Tiền (chi)/ thu khác cho hoạt động kinh doanh	(19.749.436.780)	6.453.281.065
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả	12.1 (1.910.568.513.664)	(1.803.518.979.544)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>	<b>14.267.538.288.613</b>	<b>8.965.998.946.615</b>

**HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**

Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	23.987.643.862	39.220.197.524
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(11.348.610.949.497)	(5.721.094.644.976)
Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác	(1.254.685.000.000)	(2.766.589.691.339)
Tiền ứng cho các hợp đồng Hợp tác kinh doanh	(5.800.000.000.000)	(266.500.000.000)
Tiền thu hồi hợp đồng Hợp tác kinh doanh	266.500.000.000	-
Tiền chi đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	(700.000.000.000)	(1.900.000.000.000)
Tiền thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	800.000.000.000	-
Tiền chi để mua các công ty con, sau khi trừ tiền thu về	(2.359.415.821.372)	(2.866.077.367.641)
Tiền gửi ngắn hạn	(3.509.011.030.716)	(4.541.578.166.950)
Tiền thu từ việc rút các khoản tiền gửi ngắn hạn	2.232.617.805.005	4.049.451.412.100
Tiền chi cho vay	(885.106.000.000)	(3.528.200.635.090)
Tiền thu hồi cho vay	1.711.688.675.151	730.888.896.482
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ tiền chi ra	167.000.000.000	9.697.723.681.183
Tiền thu do nhượng bán cổ phần vào các công ty khác	465.000.000.000	760.299.910.908
Tiền thu đặt cọc mua cổ phần từ đối tác	199.312.091.675	-
Thu lại tiền đặt cọc mua cổ phần từ đối tác	232.200.000.000	-
Lãi vay và cổ tức nhận được	1.017.729.795.067	539.692.018.943
<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(18.740.792.790.825)</b>	<b>(5.772.764.388.856)</b>

**HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	-	(2.953.978.284.083)
Tiền thu do bán cổ phiếu quỹ	1.411.009.772.856	-
Nhận góp vốn của cổ đông không nắm quyền kiểm soát	2.948.518.325.757	3.256.960.309.647
Tiền chi mua thêm cổ phần trong các công ty con hiện hữu	(3.025.235.910.441)	(251.000.000.000)
Tiền thu do chuyển nhượng một phần cổ phần trong công ty con, không mất quyền kiểm soát	187.099.660.000	-
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay	17.264.986.730.202	16.614.545.541.480
Trả nợ vay	(8.682.400.989.547)	(11.103.071.677.430)
Trả lãi vay	(3.191.276.794.957)	(2.550.652.028.899)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

Thuyết minh	2014	2013
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không nắm quyền kiểm soát	(521.509.281.485)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông của công ty mẹ	(1.844.966.743.620)	(288.850.999.997)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>4.546.224.768.765</b>	<b>2.723.952.860.718</b>
<b>Thay đổi tiền thuần trong năm</b>	<b>72.970.266.553</b>	<b>5.917.187.418.477</b>
Tiền và tương đương tiền tại ngày 1 tháng 1	7.534.048.703.295	1.616.855.174.935
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	383.620.704	6.109.883
<b>Tiền và tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12</b>	<b>27 7.607.402.590.552</b>	<b>7.534.048.703.295</b>

## So sánh Kết quả hoạt động kinh doanh giữa VAS và IFRS

**Bảng so sánh Kết quả kinh doanh hợp nhất hạch toán theo VAS và IFRS 2014**

Đơn vị tính: đồng

STT	Diễn giải	Số tiền
<b>I</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế hạch toán theo VAS</b>	<b>3.776.045.741.483</b>
<b>II</b>	<b>Các điều chỉnh theo IFRS</b>	
1	Lãi do đánh giá lại bất động sản đầu tư, bất động sản đầu tư đang xây dựng theo giá trị thị trường	1.433.882.998.504
2	Lãi thuần của công cụ nợ tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua lãi/ lỗ	102.776.671.940
3	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	(3.409.185.808)
4	Chênh lệch khi xác định lãi/ lỗ từ hoạt động đầu tư	215.647.731.524
5	Chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi theo giá trị chiết tính	(830.841.799.057)
6	Điều chỉnh lợi nhuận từ công ty liên kết	(3.953.180.089)
7	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	
7.1	<i>Chi phí 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</i>	<i>(371.961.073.384)</i>
7.2	<i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại khác phát sinh trong năm</i>	<i>264.704.529.351</i>
8	Các khoản điều chỉnh khác	
8.1	<i>Điều chỉnh cho các khoản không đủ điều kiện ghi nhận là chi phí trả trước</i>	<i>(175.175.659.746)</i>
8.2	<i>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</i>	<i>403.574.610.174</i>
8.3	<i>Ghi đảo lại phần lợi thế thương mại đã phân bổ</i>	<i>649.042.000.804</i>
8.4	<i>Điều chỉnh các chi phí khác</i>	<i>(73.400.076.470)</i>
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế theo IFRS</b>	<b>5.386.933.309.225</b>

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ PHẢN ẢNH 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 2014, 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 CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VIỆT NAM, 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.



# TẬP ĐOÀN VINGROUP – CÔNG TY CP

Số 7 Đường Bằng làng 1 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside,  
Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam

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

Email: [info@vingroup.net](mailto:info@vingroup.net), [ir@vingroup.net](mailto:ir@vingroup.net)

[www.vingroup.net](http://www.vingroup.net)

