

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý I -2015  
Của  
**TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP**



## MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 41
<u>Phụ lục:</u>	
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước (theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC)	42
Các chỉ số tài chính	43

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 55 được cấp ngày 18 tháng 11 năm 2014.

### **Thông tin liên lạc**

Địa chỉ: Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội

Điện thoại: (+84 4) 3974 9999

Fax: (+84 4) 3974 8888

Website: [www.vingroup.net](http://www.vingroup.net)

### **Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**

#### ***Hội đồng Quản trị***

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

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

#### ***Ban kiểm soát***

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

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

Từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015

#### ***Ban Giám đốc***

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

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

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày 31 tháng 3 năm 2015.

### **Xác nhận của Ban Giám đốc**

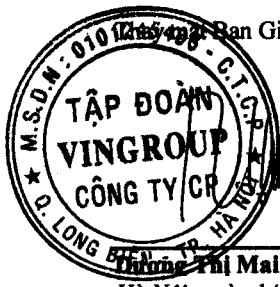
Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám 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 03 năm 2015.

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 tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ báo cáo 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.



*Thường Thị Mai Hoa - Tổng Giám đốc*  
Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2015

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31-3-2015	Đơn vị tính: VNĐ 01-01-2015
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>38.940.060.857.274</b>	<b>34.866.304.407.344</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>5.399.732.443.220</b>	<b>7.607.513.719.673</b>
Tiền	111		2.730.472.835.412	1.709.677.822.085
Các khoản tương đương tiền	112		2.669.259.607.808	5.897.835.897.588
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6.137.593.854.939</b>	<b>4.088.833.604.736</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	105.781.413.500	105.781.413.500
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.2a	(14.898.168.000)	(31.416.529.765)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	6.046.710.609.439	4.014.468.721.001
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>6.727.152.301.154</b>	<b>5.028.889.123.744</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.107.572.003.364	833.001.466.347
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.613.591.460.140	1.459.215.551.015
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	2.325.116.122.168	2.125.166.122.168
Các khoản phải thu khác	136	V.5a	784.721.098.091	712.150.024.751
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(108.897.166.434)	(100.644.040.537)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.	5.048.783.825	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>16.027.037.034.619</b>	<b>16.598.350.983.526</b>
Hàng tồn kho	141		16.113.425.265.922	16.653.246.649.293
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(86.388.231.303)	(54.895.665.767)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.648.545.223.342</b>	<b>1.542.716.975.665</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	146.099.504.689	166.464.054.058
Thuế GTGT được khấu trừ	152		613.513.598.088	549.937.309.384
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.16b	26.756.715.680	43.148.945.553
Tài sản ngắn hạn khác	155	V.12a	3.862.175.404.885	783.166.666.670
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>57.116.785.120.954</b>	<b>55.025.406.681.381</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.134.858.122.146</b>	<b>1.040.134.586.490</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4b	935.941.664.306	939.532.495.238
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	198.916.457.840	100.602.091.252
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.961.324.684.772</b>	<b>11.046.708.021.361</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	10.449.349.665.093	10.526.340.741.650
- Nguyên giá	222		12.215.623.405.284	12.125.926.443.790
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.766.273.740.191)	(1.599.585.702.140)
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	511.975.019.679	520.367.279.711
- Nguyên giá	228		616.460.542.340	613.140.927.890
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(104.485.522.661)	(92.773.648.179)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>15.586.575.219.083</b>	<b>15.399.141.224.524</b>
- Nguyên giá	231		16.600.841.593.444	16.337.225.559.685
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.014.266.374.361)	(938.084.335.161)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>14.371.791.441.501</b>	<b>11.272.988.269.731</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		14.371.791.441.501	11.272.988.269.731
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.851.617.470.807</b>	<b>4.009.611.846.975</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.038.426.026.860	1.030.494.731.370
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	1.813.191.443.945	1.815.581.443.945
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	(3.000.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	-	1.166.535.671.660

<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>12.210.618.182.645</b>	<b>12.256.822.732.300</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	1.126.024.428.532	1.185.780.643.436
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		65.640.199.738	56.584.412.185
Tài sản dài hạn khác	268	V.12b	5.004.628.422.500	4.800.000.000.000
Lợi thế thương mại	269		6.014.325.131.875	6.214.457.676.679
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b><u>96.056.845.978.228</u></b>	<b><u>89.891.711.088.725</u></b>

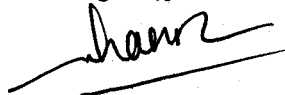
## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31-3-2015	01-01-2015
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>68.107.005.347.903</b>	<b>62.607.077.829.685</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>29.085.410.242.695</b>	<b>24.581.674.916.553</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311		1.551.284.569.636	1.628.746.222.883
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	5.857.714.276.686	6.581.278.862.138
<i>Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại các dự án</i>	312.1		3.340.290.465.099	3.299.807.295.074
<i>Thanh toán theo các hợp đồng khác</i>	312.2		2.517.423.811.587	3.281.471.567.064
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	432.618.415.656	1.037.104.329.754
Phải trả người lao động	314		53.660.368.723	55.874.576.362
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	3.117.802.428.545	3.546.032.154.775
<i>Chi phí lãi vay trích trước</i>	315.1		1.597.792.830.688	1.371.617.698.518
<i>Chi phí xây dựng trích trước</i>	315.2		1.028.913.082.088	709.720.429.437
<i>Phải trả khác</i>	315.3		491.096.515.769	1.464.694.026.820
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	588.718.520.322	502.313.840.716
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	13.650.045.576.791	9.831.629.299.892
<i>Tiền ứng vốn từ khách hàng</i>	319.1		11.462.714.051.556	7.847.174.664.786
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>	319.2		2.187.331.525.235	1.984.454.635.106
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	3.713.895.293.411	1.299.068.123.531
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	119.670.792.925	99.627.506.502
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>39.021.595.105.208</b>	<b>38.025.402.913.132</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	1.471.711.977.790	1.475.135.116.240
Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	4.970.544.655.783	4.938.548.679.141
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	29.019.903.566.899	28.101.065.447.242
Trái phiếu chuyển đổi	339	V.14	3.391.928.978.062	3.342.284.090.914
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		167.505.926.674	168.369.579.595
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>27.949.840.630.325</b>	<b>27.284.633.259.040</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>27.949.840.630.325</b>	<b>27.284.633.259.040</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		14.545.550.980.000	14.545.550.980.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		4.582.534.150.067	4.582.534.150.067
Cổ phiếu quỹ (*)	415		(2.974.924.074.485)	(2.974.924.074.484)
Quỹ đầu tư phát triển	418		22.845.114.930	22.845.114.930
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.652.016.273.745	4.220.035.125.587
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		7.121.818.186.068	6.888.591.962.940
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>96.056.845.978.228</b>	<b>89.891.711.088.725</b>

Người lập



Ngô Nguyệt Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hiền

Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Mai Hoa

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

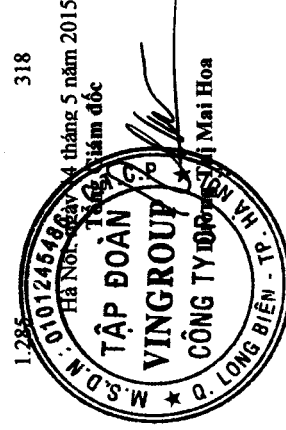
Quý I - 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Đơn vị tính: VNĐ	
			Năm 2015	Quý I - 2015
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6.398.273.675.260	6.398.273.675.260
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	4.138.290.231	4.138.290.231
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	6.394.135.385.029	6.394.135.385.029
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.150.919.802.623	4.150.919.802.623
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.243.215.582.406	2.243.215.582.406
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	323.925.848.140	323.925.848.140
Chi phí tài chính	22	VI.4	772.682.872.511	772.682.872.511
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		500.916.605.562	500.916.605.562
Chi phí bán hàng	24		342.007.460.906	342.007.460.906
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		652.401.308.036	652.401.308.036
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		800.049.789.093	800.049.789.093
Thu nhập khác	31	VI.5	41.686.449.167	41.686.449.167
Chi phí khác	32	VI.6	157.925.569.413	157.925.569.413
Lợi nhuận khác	40		(116.239.120.246)	(116.239.120.246)
Lợi nhuận trong các cty liên kết	45		7.931.295.491	7.931.295.491
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		691.741.964.338	691.741.964.338
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	344.265.677.051	344.265.677.051
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	(9.919.440.474)	(9.919.440.474)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		357.395.727.761	357.395.727.761
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		427.940.707.867	427.940.707.867
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(70.544.980.106)	(70.544.980.106)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu 1.285 318 1.285

Người lập  
*hanh*  
Ngô Nguyệt Hằng

Kế toán trưởng  
*[Signature]*  
Nguyễn Thị Thu Hiền





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Theo phương pháp gián tiếp

Lũy kế 3 tháng năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Ghi chú	Quý I -2015	Quý I -2014
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.375.260.056.406</b>	<b>157.231.776.027</b>
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>691.741.964.338</b>	<b>1.547.409.388.801</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT		278.406.330.847	209.444.167.280
Các khoản dự phòng		40.270.616.091	(900.284.836)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		111.996.370.297	365.437.484
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.084.483.571.666)	(247.951.463.876)
Chi phí lãi vay		500.916.605.562	512.176.370.469
Khấu hao lợi thế thương mại		200.132.544.806	134.956.604.377
<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD</b>		<b>738.980.860.274</b>	<b>2.155.500.219.699</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.538.630.459.715)	100.853.300.920
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		815.333.919.762	2.199.578.098.479
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.249.367.105.865	(3.461.620.585.969)
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		80.120.764.273	85.928.790.799
Tiền lãi vay đã trả		(427.166.318.476)	(536.551.214.549)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(542.745.815.578)	(383.989.573.096)
Tiền thu/(chi) khác cho hoạt động kinh doanh			(2.467.260.256)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(6.947.153.096.745)</b>	<b>(2.862.135.531.235)</b>
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(3.786.645.935.174)	(807.463.037.314)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		943.733.067.770	15.776.994.459
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.368.032.863.202)	(779.828.105.947)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.473.417.477.354	33.668.671.871
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.564.381.553.342)	(2.452.096.961.409)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		160.500.000.000	1.066.500.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		194.256.709.850	61.306.907.105
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		<b>3.364.800.285.185</b>	<b>3.304.954.770.126</b>
Tiền nhận được từ góp vốn của cổ đông thiểu số		147.500.000.000	
Tiền thu từ đi vay		12.829.749.622.395	4.500.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay		(9.612.449.337.210)	(1.195.045.229.874)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(2.207.092.755.154)</b>	<b>600.051.014.919</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>7.607.513.719.673</b>	<b>7.534.048.703.295</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(688.521.300)	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>5.399.732.443.220</b>	<b>8.134.099.718.214</b>

Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2015  
Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng




Ngô Nguyệt Hằng

Nguyễn Thị Thu Hiền



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý I -2015

### I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1 . Thông tin doanh nghiệp

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty đã nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 55 được cấp ngày 18 tháng 11 năm 2014.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7 đường Tầng Lãng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty có 69 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty CP Vincom Retail	99,99%	98,09%	Số 7 Đường Tầng Lãng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
2	Công ty TNHH Vincom Center B TPHCM	100,00%	98,09%	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TPHCM	► Cho thuê mặt bằng bán lẻ
3	Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	100,00%	98,09%	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	► Cho thuê mặt bằng bán lẻ
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	100,00%	98,09%	số 5 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
5	Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City	100,00%	98,09%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, HN	► Cho thuê mặt bằng bán lẻ
6	Công ty CP Bất động sản Viettronics	99,97%	98,08%	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
7	Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long	100,00%	98,09%	Khu cột đồng hồ, P.Bạch Đằng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	► Cho thuê mặt bằng bán lẻ

8	Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City	100,00%	98,09%	Số 458, Phố Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	► Cho thuê mặt bằng bán lẻ
9	Công ty TNHH Metropolis	100,00%	98,09%	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
10	Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng	97,11%	95,26%	Đường Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
11	Công ty TNHH Vincom Thủ Đức	100,00%	98,09%	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
12	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	88,00%	86,32%	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, P. Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
13	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc thành phố Hoàng Gia	98,36%	98,36%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, HN	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
14	Công ty CP Phát triển đô thị Nam Hà Nội	97,90%	95,21%	Số 458 Phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản ► Cung cấp dịch vụ bệnh viện
15	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	94,00%	94,00%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
16	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản và Phát triển hạ tầng đô thị Hà Thành	100,00%	100,00%	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh Thái Vincom Village, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	► Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
17	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	70,00%	70,00%	Số 69B đường Thụy Khê, phường Thụy Khê, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
18	Công ty CP Bất động sản Xavinco	96,44%	96,42%	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
19	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	59,00%	55,50%	72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
20	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển Isado	70,00%	65,80%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
21	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	75,00%	74,38%	số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
22	Công ty CP Bất động sản Hồng Ngân	99,00%	93,06%	Số 31 Ngô Giếng, phố Đông Các, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP.HN	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...

23	Công ty TNHH quản lý khách sạn Vinpearl	100,00%	92,86%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Cung cấp dịch vụ quản lý
24	Công ty CP Vinpearl	100,00%	92,86%	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
25	Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	100,00%	92,86%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
26	Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	100,00%	92,86%	Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
27	Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	100,00%	92,86%	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, TP. Hội An, tỉnh Quảng Nam	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
28	Công ty CP Du lịch Hòn Một	83,63%	77,66%	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
29	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	70,00%	65,00%	58 đường Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
30	Công ty TNHH Future Property Invest	100,00%	92,86%	Đường Trường Sa (đường ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
31	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	90,00%	83,57%	17A Bạch Đằng, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
32	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	90,00%	83,57%	16 Mạc Đĩnh Chi, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
33	Công ty TNHH Đầu tư và phát triển 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.
34	Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Phú Quốc	100,00%	51,07%	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
35	Công ty CP Vinpearl Quy Nhơn	98,00%	91,00%	Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Quy Nhơn, Bình Định	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn.
36	Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long	100,00%	92,86%	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
37	Công ty TNHH Vinpearlland	100,00%	100,00%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	► Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
38	Công ty CP Đầu tư và Phát triển 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 hạn

39	Công ty TNHH Quản lý sân Golf Vinpearl	100,00%	92,86%	Số 7 Đường Tầng Lãng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Cung cấp tư vấn quản lý
40	Công ty TNHH Một thành viên Thương mại đầu tư và phát triển Thời Đại	100,00%	100,00%	72 Lê Thánh tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TPHCM	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh TTTM, văn phòng...
41	Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ tổng hợp VINGS	100,00%	100,00%	Số 7 đường Tầng Lãng 1, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	► Cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe, dịch vụ ăn uống
42	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	100,00%	100,00%	Số 7 đường Tầng Lãng 1, Khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	► Phát triển giáo dục và các hoạt động liên quan
43	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	100,00%	95,25%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, TP Hà Nội	► Các hoạt động của bệnh viện.
44	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh thương mại BFF	86,96%	86,96%	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	► Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
45	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	100,00%	100,00%	Số 7 Đường Tầng Lãng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất
46	Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	100,00%	99,71%	Số 7 Đường Tầng Lãng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất
47	Công ty TNHH cho thuê Bất động sản Vinhomes	100,00%	100,00%	Số 7 Đường Tầng Lãng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất
48	Công ty TNHH quản lý bất động sản Vinhomes	100,00%	100,00%	Số 7 Đường Tầng Lãng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất
49	Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Vincom	100,00%	100,00%	Số 7 Đường Tầng Lãng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
50	Công ty TNHH Vincom Office	100,00%	100,00%	Số 7, đường Tầng Lãng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, P.Việt Hưng, Q.Long Biên, HN	► Kinh doanh bất động sản

51	Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Quản lý Cảnh quan Vinlandscape	100,00%	100,00%	Số 7, đường Tầng Lãng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, P.Việt Hưng, Q.Long Biên, HN	► Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
52	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Tầng Lãng 1, khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, P.Việt Hưng, Q.Long Biên, HN	► Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ► Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
53	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2	100,00%	99,71%	Số 7 đường Tầng Lãng 1, khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên thành phố Hà Nội	► Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ► Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
54	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	100,00%	99,71%	Số 7 đường Tầng Lãng 1, khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên thành phố Hà Nội	► Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ► Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
55	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 4	100,00%	99,71%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	► Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ► Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
56	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 5	100,00%	99,71%	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	► Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ► Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
57	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	100,00%	99,71%	Số 7 đường Tầng Lãng 1, khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên thành phố Hà Nội	► Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ► Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
58	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	100,00%	99,71%	Số 7 đường Tầng Lãng 1, khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên thành phố Hà Nội	► Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ► Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
59	Công ty TNHH quản lý xây dựng Vinmart	100,00%	99,71%	Số 7, đường Tầng Lãng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	► Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ► Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
60	Công ty TNHH Vinecom	55,00%	55,00%	Tower 2, Khu Đô thị Times City, số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Tp HN	► Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet
61	Công ty CP Vinfashion	70,00%	70,00%	Số 7 đường Tầng Lãng 1, khu đô thị Sinh Thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên thành phố Hà Nội	► May trang phục ► Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép

62	Công ty CP Đầu tư thương mại dịch vụ Khánh Gia	94,00%	94,00%	216 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TPHCM	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
63	Công ty CP Siêu thị Vinmart	70,00%	70,00%	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	► Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại, cửa hàng kinh doanh tổng hợp
64	Công ty CP Siêu thị Đại Dương Express	80,00%	56,00%	Số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội	► Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại
65	Công ty TNHH thương mại dịch vụ Vinpro	100,00%	99,71%	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	► Kinh doanh điện máy
66	Công ty TNHH kinh doanh thương mại và dịch vụ VinDS	70,00%	70,00%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại
67	Công ty TNHH Marketing VME	100,00%	99,71%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Cung cấp dịch vụ Marketing
68	Công ty CP dịch vụ Logistics Siêu tốc	100,00%	98,51%	Số 101 Mai Hắc Đế, Phường bìu Thị Xuân, quận hai Bà trung, HN	► Cung cấp dịch vụ vận chuyển
69	Công ty TNHH Giáo dục và đào tạo VinAcademy	100,00%	99,71%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Cung cấp giáo dục

#### Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty có 5 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty này như sau:

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	38,89%	38,89%	13 Hai Bà Trưng, Phường Tráng Tiên, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Bê tông Ngoại thương	30,00%	30,00%	282/6 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP. HCM	► Sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông
3	Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	49,10%	47,66%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, quận 01, TP. Hồ Chí Minh	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	45,00%	45,00%	Số 72 Lê Thánh Tôn, P.Bến Nghé, Q.1, TP HCM	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP giống vật nuôi Hà Nội	37,60%	26,32%	Số 77 Lê Hồng Phong, Nguyễn Trãi, Hà Đông, Hà nội	► Chăn nuôi gia súc

## II . KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- 1 . Kỳ kế toán năm: Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 năm dương lịch.
- 2 . Đơn vị tiền tệ: Đồng Việt Nam

## III . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 . Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

### 2 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

### 3 . Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập các Báo cáo tài chính.

## IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15"), và có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200 được áp dụng phi hồi tố. Tập đoàn đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200 và Quyết định 15.

### 2 . Tiền và tương đương tiền

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

### 3 . Các khoản phải thu

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

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

### 4 . Hàng tồn kho

#### *Bất động sản để bán*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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 dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

#### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

### **5 . Tài sản cố định hữu hình**

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

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

### **6 . Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### *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").

## 7 . Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 49 năm
Các công trình kiến trúc khác	10 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 12 năm
Thiết bị truyền dẫn	25 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Bản quyền	4 - 8 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 - 48 năm
Quyền thuê đất	20 năm
Tài sản khác	8 - 15 năm

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

## 8 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

## 9 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

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

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

## 10 . Chi phí trả trước

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

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

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.

## 11 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

Khi Công ty mua lại lợi ích cổ đông không kiểm soát trong một công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được mua được ghi nhận vào Vốn chủ sở hữu.

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 vào Vốn chủ sở hữu.

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

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

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của hai đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất;
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào tài khoản “Chênh lệch từ hợp nhất kinh doanh” trên vốn chủ sở hữu.

**12 . Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

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

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

**13 . Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các tổn thất nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**14 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**15 . Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối 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 ba 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 42 của Bộ luật Lao động.

#### 16 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VNĐ/USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cụ thể như sau:

- ▶ Khoản mục tiền và các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản;
- ▶ Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán 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 tóm lược

#### 17 . Cổ phiếu quỹ

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

#### 18 . Phân chia lợi nhuận

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

#### 19 . Khách hàng ứng trước

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

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

#### 20 . Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức*

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

## 21 . Thuế

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

► Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nộp khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nộp 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

► Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nộp trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

## 22 . Vay và trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

**IV. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

- ▶ Kinh doanh 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
- ▶ 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.
- ▶ Hoạt động khách sạn, nghỉ dưỡng và các dịch vụ liên quan khác: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác như dịch vụ chăm sóc sắp xếp, kinh doanh mỹ phẩm,...
- ▶ Hoạt động khám chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe: bao gồm các hoạt động cung cấp các dịch vụ khám chữa bệnh, bán các sản phẩm y tế, máy móc y tế, các công cụ và trang thiết bị Bệnh viện quốc tế Vinmec
- ▶ Hoạt động 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
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ bảo vệ, bán lẻ, siêu thị.

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

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như giao dịch với các bên thứ ba.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015	Kinh doanh cho thuê Bất động sản và các dịch vụ có liên quan	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động khách sạn, nghỉ dưỡng và các dịch vụ liên quan khác	Hoạt động khám chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe	Dịch vụ giáo dục và các dịch vụ có liên quan	Các hoạt động bán lẻ và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
	triệu VNĐ	triệu VNĐ	triệu VNĐ	triệu VNĐ	triệu VNĐ	triệu VNĐ	triệu VNĐ	triệu VNĐ
Doanh thu D.thu cho bên thứ ba	514.770	4.285.013	642.309	152.196	118.646	681.201		6.394.135
Doanh thu nội bộ	243.408	237.394	61.355	1.429	-13	513.536	-1.057.109	
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>758.178</b>	<b>4.522.407</b>	<b>703.664</b>	<b>153.625</b>	<b>118.633</b>	<b>1.194.737</b>	<b>-1.057.109</b> <=>	<b>6.394.135</b>
<b>Kết quả HĐKD</b>								
Khấu hao và khấu trừ	130.133	21.615	71.352	33.899	218	21.188		278.406
Phản lãi của c.ty liên kết		578	7.299			54		7.931
<b>Thu nhập trước thuế theo bộ phận Tài sản</b>	<b>255.444</b>	<b>942.753</b>	<b>22.126</b>	<b>-16.333</b>	<b>24.165</b>	<b>-87.657</b>	<b>-448.757</b> <=>	<b>691.742</b>
Đầu tư vào c.ty liên kết		34.532	956.489			47.405		1.038.426
CP hình thành TSCĐ	189.302	2.514.679	534.525	30.512	130	119.347		3.388.494
<b>Tổng tài sản</b>	<b>15.610.889</b>	<b>45.094.837</b>	<b>10.842.728</b>	<b>1.749.013</b>	<b>60.448</b>	<b>5.304.638</b>	<b>17.394.293</b> <=>	<b>96.056.846</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>8.032.051</b>	<b>16.822.297</b>	<b>3.913.684</b>	<b>148.607</b>	<b>558.673</b>	<b>1.905.841</b>	<b>36.725.852</b> <=>	<b>68.107.005</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 (323.925.848.140 đồng Việt Nam), chi phí tài chính (772.682.872.511 đồng Việt Nam).

<3> Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (6.014.325.131.875 đồng Việt Nam), tài sản thuế hoãn lại (65.640.199.738 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (6.137.593.854.939 đồng Việt Nam), các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (146.099.504.689 đồng Việt Nam), các khoản phải thu cho vay dài hạn (935.941.664.306 đồng Việt Nam), đầu tư tài chính dài hạn khác (2.851.617.470.807 đồng Việt Nam), vì những tài sản này được quản lý tập trung.

<4> Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn (32.411.832.544.961 đồng Việt Nam), thuế phải trả nhà nước (432.618.415.656 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (3.713.895.293.411 đồng Việt Nam), và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (167.505.926.674 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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

**1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>31-3-2015</u>	<u>01-01-2015</u>
Tiền mặt tại quỹ	18.787.488.964	9.220.874.607
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.708.220.118.749	1.697.280.782.527
Tiền đang chuyển	3.465.227.699	5.897.835.897.588
Các khoản tương đương tiền	2.669.259.607.808	3.176.164.951
	<u><b>5.399.732.443.220</b></u>	<u><b>7.607.513.719.673</b></u>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba tháng với lãi suất từ 4-6%

**2 Các khoản đầu tư tài chính**

	<u>31-3-2015</u>			<u>01-01-2015</u>		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>105.781.413.500</b>	<b>90.883.245.500</b>	<b>(14.898.168.000)</b>	<b>105.781.413.500</b>	<b>74.444.996.900</b>	<b>(31.416.529.765)</b>
+ CP Đạm Phú Mỹ	32.369.112.000	17.470.944.000	(14.898.168.000)	32.369.112.000	18.428.256.000	(13.940.856.000)
+ Cổ phiếu BIDV	73.412.301.500	73.412.301.500	-	73.412.301.500	56.016.740.900	(17.475.673.765)

	<u>31-3-2015</u>		<u>01-01-2015</u>	
	Giá gốc	Giá ghi sổ	Giá gốc	Giá ghi sổ
<b>b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>6.046.710.609.439</b>	<b>6.046.710.609.439</b>	<b>4.014.468.721.001</b>	<b>4.014.468.721.001</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng	6.046.710.609.439	6.046.710.609.439	4.014.468.721.001	4.014.468.721.001

	<u>31-3-2015</u>			<u>01-01-2015</u>		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị</b>						
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	1.038.426.026.860	1.038.426.026.860	-	1.030.494.731.370	1.030.494.731.370	-
+ Công ty Cổ phần Bê Tông Ngoại thương	13.654.694.825	13.654.694.825	-	13.352.690.189	13.352.690.189	-
+ Công ty Cổ phần phát triển Thành Phố Xanh	950.321.483.718	950.321.483.718	-	943.022.019.919	943.022.019.919	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	20.877.173.199	20.877.173.199	-	20.659.825.905	20.659.825.905	-
+ Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	6.167.815.431	6.167.815.431	-	6.108.844.987	6.108.844.987	-
+ Công ty Cổ phần Giống Vật Nuôi Hà Nội	47.404.859.687	47.404.859.687	-	47.351.350.371	47.351.350.371	-

- Đầu tư vào đơn vị khác	1.813.191.443.945	1.813.191.443.945	-	1.815.581.443.945	1.812.581.443.945	-
+ Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên	12.400.000.000	12.400.000.000	-	12.400.000.000	12.400.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
+ Dự phòng Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	-	-	-	-	(3.000.000.000)	-
+ Tập đoàn Dệt May Việt Nam	552.295.000.000	552.295.000.000	-	551.685.000.000	551.685.000.000	-
+ Công ty CP Đại Dương Thăng Long	152.000.000.000	152.000.000.000	-	152.000.000.000	152.000.000.000	-
+ Sinh Thái	1.093.496.443.945	1.093.496.443.945	-	1.093.496.443.945	1.093.496.443.945	-
+ Cty CPPT Năng lượng Thuận Phong	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
<b>3 Phải thu khách hàng</b>				<b>31-3-2015</b>	<b>01-01-2015</b>	
<b><u>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</u></b>						
Phải thu từ chuyển nhượng BĐS				507.200.296.934	454.239.396.887	
Phải thu từ cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và cung cấp dịch vụ liên quan khác				315.692.803.686	222.450.897.154	
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan khác				50.715.528.571	43.794.700.995	
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan khác				60.977.403.839	24.415.240.296	
Phải thu từ cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan khác				1.513.897.704	2.969.286.736	
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bán lẻ, siêu thị, thời trang, nhà hàng, thương mại				27.910.260.768	5.222.924.816	
Phải thu từ các dịch vụ khác				143.561.811.862	79.909.019.463	
				<b>1.107.572.003.364</b>	<b>833.001.466.347</b>	
<b>4 Phải thu về cho vay</b>				<b>31-3-2015</b>	<b>01-01-2015</b>	
<b>a) Ngắn hạn</b>						
+ Cho vay các tổ chức				2.167.666.122.168	2.125.166.122.168	
+ Cho vay các cá nhân				157.450.000.000		
				<b>2.325.116.122.168</b>	<b>2.125.166.122.168</b>	
<b>b) Dài hạn</b>						
+ Cho vay các cá nhân				904.533.000.000	904.533.000.000	
+ Cho vay dài hạn khác				31.408.664.306	34.999.495.238	
				<b>935.941.664.306</b>	<b>939.532.495.238</b>	
<b>5 Phải thu khác</b>				<b>31-3-2015</b>	<b>01-01-2015</b>	
<b>a) Ngắn hạn</b>						
Phải thu từ tiền lãi phát sinh từ HĐ tiền gửi và cho vay				515.312.214.233	428.978.175.621	
Phải thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia				36.115.522.222	36.115.522.222	
Phải thu người lao động (tạm ứng)				13.353.760.105	13.722.309.095	
Ký cược, ký quỹ				110.910.890.662	64.258.393.012	
Phải thu khác				109.028.710.869	169.075.624.801	
				<b>784.721.098.091</b>	<b>712.150.024.751</b>	
<b>b) Dài hạn</b>						
Đặt cọc thuê dài hạn				196.911.471.065	99.679.218.417	
Phải thu khác				2.004.986.775	922.872.835	
				<b>198.916.457.840</b>	<b>100.602.091.252</b>	

6 . Hàng tồn kho

	31-3-2015		01-01-2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.787.716.117.287	(81.659.971.713)	2.983.199.417.908	(54.895.665.767)
Bất động sản để bán đang xây dựng	13.401.471.723.843	-	12.981.426.785.251	-
Nguyên vật liệu xây dựng	34.159.004.920	-	25.068.106.693	-
Hàng tồn kho bệnh viện, siêu thị và gian l	428.295.889.701	(4.728.259.590)	233.060.588.602	-
Công cụ, dụng cụ	103.815.820.084	-	84.779.811.576	-
Hàng mua đang đi đường	26.658.986.477	-	14.404.215.653	-
Hàng tồn kho khác	331.307.723.610	-	331.307.723.610	-
<b>Cộng</b>	<b>16.113.425.265.922</b>	<b>(86.388.231.303)</b>	<b>16.653.246.649.293</b>	<b>(54.895.665.767)</b>

7 . Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang

	31-3-2015		01-01-2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Vinhomes Central Park	3.444.459.234.362	3.444.459.234.362	2.663.931.085.123	2.663.931.085.123
Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh Hà Nội	2.430.941.271.937	2.430.941.271.937	1.315.763.194.052	1.315.763.194.052
Dự án Vincom Megamall Thảo Điền	1.638.264.683.847	1.638.264.683.847	1.623.262.808.291	1.623.262.808.291
Dự án Vinhomes Times City	817.659.487.253	817.659.487.253	784.581.629.027	784.581.629.027
Dự án Thành Phố Xanh	939.946.002.654	939.946.002.654	943.994.136.107	943.994.136.107
Dự án Vincom Thủ Đức	-	-	602.433.027.000	602.433.027.000
Dự án Vinpearl Phú Quốc	522.949.670.257	522.949.670.257	222.041.798.848	222.041.798.848
Dự án Xavinco	442.467.019.372	442.467.019.372	442.467.019.372	442.467.019.372
Dự án Vinhomes Riverside	406.971.280.732	406.971.280.732	4.309.936.838	4.309.936.838
Dự án Vinpearl Quy Nhơn	408.880.370.358	408.880.370.358	377.985.958.115	377.985.958.115
Dự án tại Cần Thơ	575.172.755.277	575.172.755.277	501.086.251.562	501.086.251.562
Dự án Vincom Bắc Ninh	249.877.930.840	249.877.930.840	-	-
Dự án Làng Vân	238.942.014.911	238.942.014.911	232.705.632.840	232.705.632.840
Dự án Vincom Đà Nẵng	273.542.170.518	273.542.170.518	154.536.473.549	154.536.473.549
Dự án ISADO	173.608.954.750	173.608.954.750	169.299.017.912	169.299.017.912
Dự án Vinpearl Hạ Long	157.390.292.683	157.390.292.683	67.929.253.870	67.929.253.870
Dự án Tây Hồ View	139.929.700.156	139.929.700.156	136.450.339.308	136.450.339.308
Dự án tại An Giang	101.750.000.000	101.750.000.000	101.750.000.000	101.750.000.000
Dự án Vinpearl Premium Nha Trang Bay	418.077.299.638	418.077.299.638	168.844.771.919	168.844.771.919
Các dự án khác	990.961.301.955	990.961.301.955	759.615.935.999	759.615.935.999
<b>Cộng</b>	<b>14.371.791.441.501</b>	<b>14.371.791.441.501</b>	<b>11.272.988.269.731</b>	<b>11.272.988.269.731</b>

8 . Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý+TS khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	7.806.549.253.427	3.445.191.671.254	374.143.917.903	500.041.601.205	12.125.926.443.790
Tăng trong kỳ	217.365.777.828	96.489.990.377	64.889.037.813	33.794.867.306	412.539.673.324
<i>Trong đó</i>					
Mua sắm mới	56.598.240.092	51.840.853.622	64.889.037.813	33.376.502.706	206.704.634.233
Đầu tư XD CB hoàn thành	10.159.974.961	17.082.531.802		418.364.600	27.660.871.363
Chuyển sang từ BĐSĐT	150.607.562.775	27.566.604.953			178.174.167.728
Giảm trong kỳ	(254.266.221.742)	(38.103.425.437)	(3.118.776.318)	(27.354.288.333)	(322.842.711.830)
<i>Trong đó</i>					
Chuyển sang BĐSĐT					-
Thanh lý, nhượng bán	(19.708.451.286)	(11.339.226.051)	(3.010.316.937)	(18.849.429.585)	(52.907.423.859)
Giảm khác	(234.557.770.456)	(26.764.199.386)	(108.459.381)	(8.504.858.748)	(269.935.287.971)
Số cuối kỳ	7.769.648.809.514	3.503.578.236.194	435.914.179.398	506.482.180.178	12.215.623.405.284
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	529.681.981.112	810.925.875.132	119.027.352.551	139.950.493.345	1.599.585.702.140
Khấu hao trong năm	51.274.213.071	68.357.924.525	10.395.818.235	16.804.044.866	146.832.000.697
Chuyển sang từ BĐSĐT	20.648.102.011	18.043.848.275			38.691.950.287
Giảm trong kỳ	(4.816.786.496)	(7.829.254.948)	(724.225.849)	(5.465.645.640)	(18.835.912.933)
<i>Trong đó</i>					
Thanh lý, nhượng bán	(3.635.078.219)	(7.175.439.559)	(722.418.193)	(5.350.123.551)	(16.883.059.522)
Giảm khác	(1.181.708.277)	(653.815.389)	(1.807.656)	(115.522.089)	(1.952.853.411)
Số cuối kỳ	596.787.509.698	889.498.392.984	128.698.944.937	151.288.892.572	1.766.273.740.191
<b>Giá trị còn lại</b>					
- Tại ngày đầu năm	7.276.867.272.316	2.634.265.796.122	255.116.565.352	360.091.107.860	10.526.340.741.650
- Tại ngày cuối kỳ	7.172.861.299.816	2.614.079.843.210	307.215.234.461	355.193.287.606	10.449.349.665.093

9 . Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất lâu dài & có thời hạn	Quyền thuê đất	Quyền phát triển dự án	Phần mềm quản lý và khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu kỳ	238.289.767.211	184.938.875.055	136.500.000.000	53.412.285.624	613.140.927.890
Tăng trong kỳ				17.150.438.865	17.150.438.865
Giảm	(12.037.187.227)			(1.793.637.188)	(13.830.824.415)
Số cuối kỳ	226.252.579.984	184.938.875.055	136.500.000.000	68.769.087.301	616.460.542.340
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu kỳ	14.928.792.874	50.104.974.480	-	27.739.880.825	92.773.648.179
Khấu hao trong kỳ	1.206.217.066	9.148.161.524		2.635.814.135	12.990.192.725
Giảm	(172.119.390)			(1.106.198.853)	(1.278.318.243)
Số cuối kỳ	15.962.890.550	59.253.136.004		29.269.496.107	104.485.522.661
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	223.360.974.337	134.833.900.575	136.500.000.000	25.672.404.799	520.367.279.711
Số cuối kỳ	210.289.689.434	125.685.739.051	136.500.000.000	39.499.591.194	511.975.019.679

10 . Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu kỳ	4.845.286.500.141	9.616.007.318.651	1.875.931.740.893	16.337.225.559.685
Tăng trong kỳ		553.005.380.575	44.802.771.629	597.808.152.204
Chuyển sang tài sản cố định				-
Giảm trong kỳ	(99.863.160.117)	(190.561.464.348)	(43.767.493.980)	(334.192.118.445)
Số cuối kỳ	4.745.423.340.024	9.978.451.234.879	1.876.967.018.542	16.600.841.593.444
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu kỳ	128.186.307.032	438.015.791.263	371.882.236.860	938.084.335.156
Khấu hao trong kỳ	8.058.871.552	54.960.645.595	55.564.620.277	118.584.137.424
Tăng trong kỳ				-
Giảm trong kỳ	(8.455.399.215)	(15.616.123.967)	(18.330.575.036)	(42.402.098.219)
Số cuối kỳ	127.789.779.369	477.360.312.891	409.116.282.101	1.014.266.374.361
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu kỳ	4.717.100.193.109	9.177.991.527.388	1.504.049.504.033	15.399.141.224.530
Số cuối kỳ	4.617.633.560.655	9.501.090.921.988	1.467.850.736.440	15.586.575.219.083

11 . Chi phí trả trước

	31-3-2015	01-01-2015
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	2.569.126.022	1.645.051.805
Chi phí hoa hồng tiếp thị	11.226.059.758	-
Chi phí bảo hiểm tài sản	5.806.006.892	3.326.157.282
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	31.388.049.706	92.926.354.559
Chi phí sửa chữa	5.689.287.003	3.609.126.998
Chi phí trước hoạt động	13.171.041.762	1.006.214.110
Trả trước lãi vay	10.344.661.764	20.667.325.201
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	65.905.271.782	43.283.824.103
<b>Cộng</b>	<b>146.099.504.689</b>	<b>166.464.054.058</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	64.575.380.836	124.072.317.512
Chi phí hoa hồng đối với các hợp đồng thuê hoạt động	101.602.696.300	13.927.460.074
Chi phí thuê đất trả trước	191.900.466.493	229.748.337.834
Công cụ dụng cụ	476.063.380.510	532.834.058.473
Chi phí sửa chữa	10.307.675.914	10.929.180.970
Tạm nộp thuế TNDN (1%)	37.822.931.318	42.770.778.456
Chi phí trước hoạt động	79.227.836.174	136.731.575.820
Chi phí thuê TTTM dài hạn	43.871.828.631	34.668.669.724
Chi phí trả trước dài hạn khác	120.652.232.356	60.098.264.573
<b>Cộng</b>	<b>1.126.024.428.532</b>	<b>1.185.780.643.436</b>
<b>Tổng</b>	<b>1.272.123.933.221</b>	<b>1.352.244.697.494</b>

12 . Tài sản khác

	31-3-2015	01-01-2015
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc/tạm ứng cho mục đích đầu tư	3.862.175.404.885	783.166.666.670
<b>Cộng</b>	<b>3.862.175.404.885</b>	<b>783.166.666.670</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Đặt cọc/tạm ứng cho mục đích đầu tư	5.004.628.422.500	4.800.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.004.628.422.500</b>	<b>4.800.000.000.000</b>
<b>Tổng</b>	<b>8.866.803.827.385</b>	<b>5.583.166.666.670</b>

13 . Vay và nợ thuê tài chính

	31-3-2015		01-01-2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>				
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1.581.747.351.810	1.581.747.351.810	1.176.868.123.531	1.176.868.123.531
Vay ngắn hạn Ngân hàng	2.089.866.441.600	2.089.866.441.600	-	-
Vay ngắn hạn khác	42.281.500.000	42.281.500.000	122.200.000.000	122.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.713.895.293.411</b>	<b>3.414.618.351.319</b>	<b>1.299.068.123.531</b>	<b>1.299.068.123.531</b>

Bao gồm trong khoản vay ngắn hạn chủ yếu là vay dài hạn đến hạn trả và một số khoản vay từ các Ngân hàng phục vụ mục đích bổ sung vốn lưu động và tài trợ cho một số dự án của tập đoàn

**b) Vay dài hạn**

Vay dài hạn (b1)	11.323.742.239.456	11.323.742.239.456	10.553.494.453.392	10.553.494.453.392
Vay chuyển đổi (b2)	417.241.901.342	417.241.901.342	427.500.000.000	427.500.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp (b3)	17.278.919.426.102	17.278.919.426.102	17.120.070.993.850	17.120.070.993.850
<b>Cộng</b>	<b>29.019.903.566.899</b>	<b>29.019.903.566.899</b>	<b>28.101.065.447.242</b>	<b>28.101.065.447.242</b>

**b1. Vay dài hạn:**

Bên cho vay	3/31/2015	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Việt Nam Đồng</b>				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("Vietinbank")	1.095.000.000.000	11/10/2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank	(*)
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(270.000.000.000)			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Quang Trung ("BIDV")	552.614.263.946	1/18/2019	Lãi suất tham khảo + 4,5%, và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và BIDV	► Thẻ chấp quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là BV đa khoa quốc tế Vinmec tại địa chỉ 458 Minh Khai, Hà Nội và các động sản của bệnh viện Vinmec.
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(147.363.803.719)			
Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam – CN Khánh Hòa				
► 02/2006/HĐTĐ ngày 17 tháng 4 năm 2006	106.684.851.466	3/12/2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4%	
	8.587.293.568	3/12/2017	Lãi suất cố định 6,5%/năm	(**)
► 04/2007/HĐTĐ ngày 07 tháng 8 năm 2007	37.926.428.261	8/15/2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4%	
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(75.751.632.000)			

Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Hội sở					
▶ 01/2010/HĐTD/VCB -VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	257.507.336.900	5/23/2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 4,0%	Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của dự án khách sạn và 15 căn biệt thự của khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury	
▶ 01/2010/HĐTC/VCB- VPLDN ngày 17 tháng 8 năm 2010 USD Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	11.754.164.605 (64.304.000.000)	5/23/2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,2%		
▶ 01/2014/HĐTD/HGM .VCB-VPLPQ ngày 13 tháng 5 năm 2014	1.765.609.153.161	5/31/2029	Từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết năm 2014: lãi suất cố định 10,5%; Từ 1/1/2015: Theo lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của Vietcombank + 3,5%		(***)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)	1.750.027.896.000	5/23/2029	LS cố định 11,5% cho 12 tháng đầu. Từ tháng thứ 13, LS huy động kỳ hạn 12 tháng của Sacombank + 4%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán 156 căn biệt thự tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)	4.168.000.000.000	11/25/2021	LS cố định 10% cho 12 tháng đầu. Từ tháng thứ 13, LS huy động kỳ hạn 12 tháng + 3,5%/năm	Dự án Vinhomes Central Park	
Khoản vay hợp vốn quốc tế	3.151.778.203.361		5,5% + LIBOR (Hiện tại: 5,7288% & 5,74055%)	(****)	
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(1.024.327.916.093)				
	<b>11.323.742.239.456</b>				

(\*) Tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng Công thương Việt Nam ("Vietinbank") như sau:

- ▶ Toàn bộ công trình xây dựng thuộc Dự án Vinhomes riverside do Sài Đồng là chủ đầu tư, bao gồm cả các công trình nâng cấp và các bất động sản khác được xây dựng trong hiện tại và tương lai, ngoại trừ khu biệt thự và không bao gồm khu E3, E6, G1, G2 và một phần G3 và không bao gồm khu Vincom Center Long Biên.
- ▶ Tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vinhomes riverside sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam.
- ▶ Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 ha đất thuộc Dự án 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 G3; không bao gồm khu Vincom Center Long Biên.
- ▶ Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí trong dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;
- ▶ Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến dự án Vinhomes Riverside thời điểm hiện tại và tương lai.
- ▶ Thẻ chấp 20.096.805 cổ phiếu VIC của công ty con và khu đất số 7 Trần Phú, Nha Trang của công ty Hòn Một
- ▶ Thẻ chấp tất cả các quyền, quyền tài sản, quyền sở hữu và lợi ích của Sài Đồng từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Sài Đồng với một số nhà đầu tư thứ cấp

(\*\*) Tài sản thế chấp để bảo đảm cho tất cả các khoản vay tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư phát triển Khánh Hòa bao gồm:

- ▶ Thẻ chấp 23.791.997 cổ phiếu VIC của Công ty con;



**(\*\*\*) Tài sản thế chấp cho hợp đồng 01/2014/HĐTD/HGM.VCB-VPLPQ**

- ▶ Các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty Vinpearl Phú Quốc đối với vốn góp trong vốn điều lệ;
- ▶ Bất kỳ khoản cổ tức nào được công bố nhưng chưa được trả cho Công ty Vinpearl Phú Quốc;
- ▶ Các công trình xây dựng của thuộc Dự án 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 khu khác cùng với các bất động sản khác được xây dựng thêm, 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;
- ▶ 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 tiền 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 và toàn bộ số dư trên các tài khoản 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;
- ▶ 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.

**(\*\*\*\*)** Khoản vay hợp vốn quốc tế có trị giá 150 triệu đô la Mỹ phát hành ngày 22 tháng 10 năm 2013 và 30 tháng 10 năm 2013, với thời hạn 3 năm, lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất LIBOR cộng với biên độ 5,5%, thanh toán định kỳ 3 tháng. 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 cho vay. Khoản vay này được đảm bảo bởi cổ phần của Vingroup trong công ty Vincom Retail.

## **b2. Khoản vay chuyển đổi**

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. Các khoản vay chuyển đổi này chịu lãi suất 8,75%/năm, được đảm bảo bằng 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 TP HCM, Công ty BDS Hải Phòng và 50% cổ phần vốn góp trong Công ty VMM Times City.

## **b3. Trái phiếu doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Tập đoàn có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 16 tháng 9 năm 2014 bao gồm 3.000 trái phiếu, có kỳ hạn 5 năm với lãi suất hai năm đầu bằng 11%/năm, các năm tiếp theo thả nổi. Lãi suất thực tại thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015 là 11%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng: (i) lô đất số KT-A1 và KT-A2 tại Khu du lịch và sinh thái An Viên, Nha Trang, Khánh Hòa; (ii) thửa đất số 01 tại đảo hòn tre; (iii) thửa đất tại Bãi Trữ, Vũng Me; (iv) quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Khu Vui dự án VAP

▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 2.000 trái phiếu (trong đó có 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả lãi sau cao nhất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6% một năm. Lãi suất áp dụng tại thời điểm 31 tháng 3 năm 2015 là 11,5%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản và các quyền tài sản của toàn bộ căn hộ thuộc 2 tòa nhà T12; 02 trường học thuộc tòa nhà T35, T36 tại Dự án Times City; Thửa đất số 01 thuộc tờ bản đồ số 171.2014/TĐ.BĐ, thửa đất số 02 thuộc tờ bản đồ số 172.2014/TĐ.BĐ, thửa đất số 03 thuộc tờ bản đồ số 173.2014/TĐ.BĐ; Khách sạn 6 sao Luxury thuộc Vinpearl Nha Trang; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại dự án FPI Đà Nẵng; Dự án Vinpearl Hội An; 321 căn hộ tại Dự án 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

▶ Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam gồm 2.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 2 tháng 4 năm 2013 có kỳ hạn 3 năm và 5 năm với lãi suất thả nổi, được xác định bằng trung bình cộng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng: Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngoại thương Việt Nam, TMCP Công thương Việt Nam, Phát triển Nông nghiệp và Nông thôn Việt Nam (+) 5,5% một năm. Lãi suất áp dụng tại thời điểm 31 tháng 3 năm 2015 là 11,35%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City, bao gồm cả khu tầng hầm; tài khoản doanh thu Vincom MegaMall Royal City và toàn bộ nguồn thu và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và sử dụng tài sản gắn liền với đất khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City.

▶ Trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 2.300 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 27 tháng 9 năm 2013 có kỳ hạn 3 năm. Lãi suất áp dụng cho 6 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành là 13%/năm và được thả nổi cho các kỳ tính lãi còn lại, được xác định bằng lãi suất trung bình của lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cộng với biên độ 5,00%/ năm. Lãi suất áp dụng tại thời điểm 31 tháng 3 năm 2015 là 11%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản và quyền tài sản của Trung tâm thương mại Vincom Center Bà Triệu tháp A, tháp B và tháp C và Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên.

▶ Trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 4.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 11 tháng 2 năm 2014 có kỳ hạn 5 năm. Lãi suất áp dụng thả nổi cho các kỳ tính lãi còn lại, được xác định bằng lãi suất trung bình của lãi suất tiết kiệm kỳ hạn sáu (06) tháng trả sau bằng Đồng Việt Nam của các ngân hàng: Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, TMCP Công thương Việt Nam, TMCP Ngoại thương Việt Nam cộng với biên độ 4,00%/ năm. Lãi suất áp dụng tại thời điểm 31 tháng 3 năm 2015 là 9,46%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản và quyền tài sản phát sinh, quyền sử dụng đất của Trung tâm thương mại Vincom Center Đồng Khởi - thành phố Hồ Chí Minh.

▶ Trái phiếu quốc tế trị giá 200 triệu đô la Mỹ phát hành ngày 7 tháng 11 năm 2013, với thời hạn 4,5 năm, đáo hạn vào ngày 7 tháng 5 năm 2018. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 11,625%/năm, được thanh toán hai lần một năm. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, số dư của khoản Trái phiếu này là 200 triệu đô la Mỹ.

#### 14 . Trái phiếu chuyển đổi

▶ Trái phiếu chuyển đổi trị giá 300 triệu đô la Mỹ phát hành ngày 3 tháng 4 năm 2012 và 6 tháng 7 năm 2012, thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, lãi suất cố định 5%/năm được thanh toán hai lần một năm. Theo điều khoản của trái phiếu này, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh vào ngày 3 tháng 10 hàng năm, bắt đầu từ ngày 3 tháng 10 năm 2012 cho tới ngày 3 tháng 10 năm 2016. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, các trái chủ đã chuyển đổi 136,8 triệu đô la Mỹ và số dư của khoản Trái phiếu này là 163,2 triệu đô la Mỹ.

#### 15 . Người mua trả tiền trước

	31-3-2015	01-01-2015
<b>Thanh toán theo hợp đồng ứng vốn tại các dự án</b>	<b>3.340.290.465.099</b>	<b>3.299.807.295.074</b>
Dự án Royal City	810.404.318.626	5.029.935.107
Dự án Times City	1.212.792.690.910	219.209.482.606
Dự án Vinhomes Riverside	-	2.670.298.518.759
Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh	636.130.079.572	-
Dự án Vinhome Central park	638.166.097.805	-
Các dự án khác	42.797.278.186	405.269.358.602
<b>Thanh toán theo các hợp đồng khác</b>	<b>2.517.423.811.587</b>	<b>3.281.471.567.065</b>
Tạm ứng từ khách mua căn hộ tái định cư	8.593.822.480	7.908.840.017
Tạm ứng từ hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn	2.349.338.325.130	3.110.184.032.352
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh	22.439.413.600	17.150.880.830
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	72.448.594.890	113.443.693.274
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ giáo dục và hoạt động khác	64.603.655.487	32.784.120.591
	<b>5.857.714.276.686</b>	<b>6.581.278.862.138</b>

16 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Tình hình thực hiện nghĩa vụ Thuế và các khoản nộp Ngân sách Nhà nước trong kỳ như sau :

	31-3-2015	01-01-2015
<b>a) Phải nộp</b>		
Thuế GTGT	106.828.930.602	128.974.462.211
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.076.460.360	1.631.615.029
Thuế thu nhập doanh nghiệp	300.117.333.434	503.959.105.076
Thuế Tài nguyên	-	-
Tiền thuế đất	1.223.698.558	371.099.590.034
Thuế thu nhập cá nhân	17.074.194.955	25.209.166.721
Thuế nhà thầu nộp hộ	3.242.796.944	1.380.999.193
Thuế, phí khác	3.055.000.803	4.849.391.490
	<b>432.618.415.656</b>	<b>1.037.104.329.754</b>
<b>b) Phải thu</b>		
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	24.993.939.662	29.443.682.396
Các loại thuế khác	1.762.776.018	13.705.263.157
	<b>26.756.715.680</b>	<b>43.148.945.553</b>

17 . Chi phí phải trả

	31-3-2015	01-01-2015
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.597.792.830.688	1.371.617.698.518
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán	287.678.707.860	709.720.429.437
Trích trước chi phí xây dựng	1.028.913.082.088	1.254.563.464.393
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	9.361.134.677
Trích trước chi phí bảo trì	-	-
Trích trước các khoản chi phí khác	203.417.807.910	200.769.427.750
<b>Cộng</b>	<b>3.117.802.428.545</b>	<b>3.546.032.154.775</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Trích trước các khoản chi phí khác	-	-
<b>Cộng</b>	-	-

18 . Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31-3-2015	01-01-2015
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	7.638.287.753	-
Bảo hiểm xã hội	18.952.530.072	6.572.609.862
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả trong 12 tháng tới)	103.671.813.016	126.677.298.798
Đặt cọc, ứng vốn từ khách mua căn hộ, biệt thự	11.462.714.051.556	7.847.174.664.786
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	65.955.965.345	38.062.015.345
Đặt cọc từ đối tác đầu tư	708.200.351.575	494.312.091.675
Phải trả quỹ bảo trì	699.578.957.695	604.895.150.936
Phải trả do hủy hợp đồng mua bán/ BCC	101.293.029.031	104.206.086.965
Phải trả khách hàng do thay đổi hợp đồng thuê	139.167.746.595	271.317.937.777
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	342.872.844.153	338.411.443.748
<b>Cộng</b>	<b>13.650.045.576.791</b>	<b>9.831.629.299.892</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng (hoàn trả sau 12 tháng tới)	315.780.580.206	288.350.549.783
Thanh toán theo hợp đồng thuê văn phòng dài hạn	4.620.431.845.850	4.615.912.530.000
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	34.332.229.727	34.285.599.358
<b>Cộng</b>	<b>4.970.544.655.783</b>	<b>4.938.548.679.141</b>

19 . Doanh thu chưa thực hiện

	31-3-2015	01-01-2015
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	588.718.520.322	502.313.840.716
<b>Cộng</b>	<b>588.718.520.322</b>	<b>502.313.840.716</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước dài hạn	1.471.711.977.790	1.475.135.116.240
<b>Cộng</b>	<b>1.471.711.977.790</b>	<b>1.475.135.116.240</b>

20 . Dự phòng phải trả

	31-3-2015	01-01-2015
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	112.144.662.444	99.627.506.502
Dự phòng phải trả các khoản khác	7.526.130.481	
<b>Cộng</b>	<b>119.670.792.925</b>	<b>99.627.506.502</b>

21 . Vốn chủ sở hữu

**Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các quỹ	LN sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	TỔNG
Số dư đầu năm nay	14.545.550.980.000	4.582.534.150.067	(2.974.924.074.485)	22.845.114.930	4.220.035.125.587	6.888.591.962.940	27.284.633.259.040
Lãi/lỗ trong năm nay					427.940.707.867	(70.544.980.106)	357.395.727.761
Cổ đông không kiểm soát góp vốn						147.500.000.000	147.500.000.000
Mua công ty con						30.666.672.000	30.666.672.000
Chia cổ tức						(27.890.625.000)	(27.890.625.000)
Chuyển nhượng một phần vốn trong công ty con					4.040.440.291	153.495.156.234	157.535.596.525
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>14.545.550.980.000</b>	<b>4.582.534.150.067</b>	<b>(2.974.924.074.485)</b>	<b>22.845.114.930</b>	<b>4.652.016.273.745</b>	<b>7.121.818.186.068</b>	<b>27.949.840.630.325</b>

**22 . GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phát sinh trong kỳ (VNĐ)
Công ty CP Tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Các khoản đã thanh toán/phải thu khác	734.740.837
		Thu tiền chi hộ	
		Thu tiền chuyển nhượng khu E3	
		Chi phí thuê và dịch vụ phải trả	(11.825.681.926)
		Tiền thuê và phí dịch vụ đã trả	10.901.790.764
		Phí dịch vụ phải thu	3.833.280.000
		Tiền phí dịch vụ đã thu	(3.833.280.000)
		Các khoản tiền đã thu/phải trả khác	(558.895.272)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	Cho vay	38.000.000.000
		Lãi vay phải thu	896.850.960
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	(175.000.000)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết	Phí dịch vụ phải thu	13.738.956
		Phí dịch vụ đã thu	(13.738.956)
Thành viên quản lý chủ chốt		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	871.851.701
		Phí dịch vụ phải thu	252.470.247
		Phí dịch vụ đã thu	(165.317.725)
		Phí dịch vụ phải trả	(95.745.040)
Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt		Phí dịch vụ phải thu	354.890.177
		Phí dịch vụ đã thu	(136.496.061)
		Phí dịch vụ phải trả	(121.518.182)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (VNĐ)
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 3)</b>			
Công ty CP 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		Phí dịch vụ phải thu	147.422.543
Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt		Phí dịch vụ phải thu	226.116.933
			<b>163.401.542.104</b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 5)</b>			
Công ty CP Tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu khác	6.534.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	1.076.385.709
			<b>1.082.919.709</b>

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ			Phải trả (VNĐ)
<b>Phải trả người bán</b>					
Thành viên quản lý chủ chốt		Phí dịch vụ phải trả			95.745.040
Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt		Phí dịch vụ phải trả			123.015.692
					<b>218.760.732</b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>					
Thành viên quản lý chủ chốt		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City			871.851.701
					<b>871.851.701</b>
<b>Phải trả khác</b>					
Công ty CP tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thuê văn phòng, ăn ca phải trả			1.089.117.346
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	Lãi đi vay phải trả			476.388.889
					<b>1.565.506.235</b>
<b>Các khoản cho vay và lãi suất:</b>					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Số dư cho vay/ Ủy thác đầu tư (VNĐ)
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Công ty CP ĐT KD BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	7,00%	Tháng 12 năm 2015	Không có tài sản bảo đảm	54.204.181.818
					<b>54.204.181.818</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	7,00%	Ngày 30 tháng 7 năm 2015	Không có tài sản bảo đảm	10.000.000.000
					<b>10.000.000.000</b>

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu	Quý I -2015	Quý I -2014
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các DV kèm theo	514.770.435.357	528.889.791.042
- Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	4.285.012.517.012	4.871.420.573.500
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn và các DV giải trí kèm theo	642.702.452.776	495.114.432.698
- Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và chăm sóc sức khoẻ	152.196.439.737	130.383.402.813
- Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục	118.645.573.763	47.615.321.861
- Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ, siêu thị, thời trang, nhà hàng	473.202.753.681	102.115.530.576
- Doanh thu cung cấp dịch vụ liên quan đến quản lý căn hộ	82.154.171.916	-
- Doanh thu khác	129.589.331.019	-
	<b>6.398.273.675.260</b>	<b>6.175.539.052.490</b>

Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý I -2015	Quý I -2014
- Chiết khấu thương mại	4.138.290.231	734.966.734
	<b>4.138.290.231</b>	<b>734.966.734</b>

Doanh thu thuần	Quý I -2015	Quý I -2014
- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư và các DV kèm theo	514.770.435.357	528.889.791.042
- Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	4.285.012.517.012	4.871.420.573.500
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn và các DV giải trí kèm theo	638.564.162.545	494.379.465.964
- Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và chăm sóc sức khoẻ	152.196.439.737	130.383.402.813
- Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục	118.645.573.763	47.615.321.861
- Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ, siêu thị, thời trang, nhà hàng	473.202.753.681	102.115.530.576
- Doanh thu cung cấp dịch vụ liên quan đến quản lý căn hộ	82.154.171.916	-
- Doanh thu khác	129.589.331.019	-
	<b>6.394.135.385.029</b>	<b>6.174.804.085.756</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Quý I -2015	Quý I -2014
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	215.270.213.204	205.568.871.626
Chi phí giá vốn chuyển nhượng BĐS	2.649.377.061.462	3.061.166.080.987
Chi phí giá vốn dịch vụ khách sạn	502.998.813.840	256.879.869.955
Chi phí giá vốn bệnh viện và chăm sóc sức khoẻ	116.819.628.194	99.356.334.321
Chi phí giá vốn giáo dục	71.318.529.138	62.879.435.487
Chi phí giá vốn bán lẻ, siêu thị, thời trang, nhà hàng, thương mại điện tử	421.928.714.793	79.172.298.749
Chi phí giá vốn dịch vụ liên quan đến căn hộ	64.987.509.200	-
Giá vốn hoạt động khác	108.219.332.791	-
<b>Cộng</b>	<b>4.150.919.802.623</b>	<b>3.765.022.891.126</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý I -2015	Quý I -2014
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	321.134.485.696	247.395.183.035
Thu nhập tài chính khác	2.791.362.444	917.827.760
<b>Cộng</b>	<b>323.925.848.140</b>	<b>248.313.010.795</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Quý I -2015	Quý I -2014
Chi phí lãi vay	500.916.605.562	512.176.370.469
Lỗ chênh lệch tỷ giá	112.452.173.011	540.630.982
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(16.438.248.600)	-
Chi phí phát hành trái phiếu và khoản vay CD	123.805.707.226	47.061.064.800
Chiết khấu thanh toán sớm	47.464.834.955	-
Chi phí tài chính khác	4.481.800.357	5.341.682.666
<b>Cộng</b>	<b>772.682.872.511</b>	<b>565.119.748.917</b>

5 . Thu nhập khác

	Quý I -2015	Quý I -2014
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	9.796.311.509	13.710.266.758
Thu nhập khác	31.890.137.658	25.196.417.178
<b>Cộng</b>	<b>41.686.449.167</b>	<b>38.906.683.936</b>

6 . Chi phí khác

	Quý I -2015	Quý I -2014
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	12.329.263.666	14.524.155.832
Tiền phạt vi phạm hợp đồng và phạt hành chính	118.169.935.679	3.635.438.404
Chi phí khác	27.426.370.068	3.584.824.853
<b>Cộng</b>	<b>157.925.569.413</b>	<b>21.744.419.089</b>

7 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý I -2015	Quý I -2014
Chi phí thuế TNDN hiện hành	344.265.677.051	477.711.344.776
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(9.919.440.474)	1.416.911.523
<b>Cộng</b>	<b>334.346.236.577</b>	<b>479.128.256.299</b>

8 . Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Quý I -2015	Quý I -2014
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời	(9.919.440.474)	1.416.911.523
<b>Cộng</b>	<b>(9.919.440.474)</b>	<b>1.416.911.523</b>



**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng**

**Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư**

<b>STT</b>	<b>Bên nhận đầu tư</b>	<b>Vốn của bên nhận đầu tư</b>	<b>Cam kết của Công ty</b>	<b>Thực góp</b>	<b>Số vốn chưa góp</b>
1	Ngọc Viễn Đông	1.153.850.000.000	519.232.500.000	6.000.000.000	513.232.500.000
		<b>1.153.850.000.000</b>	<b>525.232.500.000</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>513.232.500.000</b>

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

Tập đoàn đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 ước tính là 6.094 tỷ VNĐ.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 3 năm 2015 như sau:

	<u>31-3-2015</u>
Đến 1 năm	1.304.208.026.915
Trên 1 năm đến 5 năm	1.846.635.757.110
Trên 5 năm	1.174.677.855.402
	<b><u>4.325.521.639.427</u></b>

**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 thoả thuận này vào ngày 31 tháng 03 năm 2015 như sau:

	<u>31-3-2015</u>
Đến 1 năm	153.275.035.758
Trên 1 năm đến 5 năm	607.321.726.580
Trên 5 năm	2.926.889.734.086
	<b><u>3.687.486.496.424</u></b>

**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 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 VNĐ để thực hiện một dự án bất động sản tại số 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty cũng cam kết hỗ trợ một số đối tác doanh nghiệp này với số tiền là 105 tỷ VNĐ. 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 thoả thuận đền 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 VNĐ cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện một dự án bất động sản tại khu đất tại số 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2015, khoản cam kết còn lại trong thoả thuận là 86,7 tỷ VNĐ.

**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 43.542 m<sup>2</sup>) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m<sup>2</sup>) thuộc Dự án Vinhomes riverside cho UBND thành phố Hà Nội.

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

Công ty Thành phố Hoàng Gia và Công ty Nam Hà Nội 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 trả tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City và Times City;
- ▶ Công ty Thành phố Hoàng gia và Công ty Nam Hà Nội sẽ hỗ trợ khách hàng bằng cách trả hộ khách hàng khoản lãi suất khoảng từ 0,5% đến 3%/năm trong kỳ hạn không quá 12 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng;
- ▶ Trong trường hợp một số khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với một số ngân hàng, các ngân hàng này 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 liên quan đến Dự án bất động sản trên Khu đất Tân Cảng*

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty Tân Liên Phát và đối tác doanh nghiệp này đã ký kết Hợp đồng trong đó Công ty Tân Liên Phát có nghĩa vụ thanh toán khoảng 7.400 tỷ VNĐ liên quan đến dự án bất động sản trên khu đất Tân Cảng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty Tân Liên Phát còn phải trả 1.750 tỷ VNĐ.

*Cam kết theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết với một đối tác doanh nghiệp*

Vào ngày 31/12/2014, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với một đối tác doanh nghiệp với giá trị chuyển nhượng là 180 tỷ VNĐ.

**2 . Sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 3 năm 2015 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**3 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Người lập

Ngô Nguyệt Hằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hiền



## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

PL CHỈ TIÊU	Quý I -2015	Quý I -2014	Chênh lệch	%	Năm 2015
<b>01 Tổng doanh thu</b>	<b>6.398.273.675.260</b>	<b>6.175.539.052.490</b>	<b>222.734.622.770</b>	<b>3,61%</b>	<b>6.398.273.675.260</b>
<b>02 Các khoản giảm trừ</b>	<b>4.138.290.231</b>	<b>734.966.734</b>	<b>3.403.323.497</b>	<b>463,06%</b>	<b>4.138.290.231</b>
<b>10 Doanh thu thuần</b>	<b>6.394.135.385.029</b>	<b>6.174.804.085.756</b>	<b>219.331.299.273</b>	<b>3,55%</b>	<b>6.394.135.385.029</b>
					-
11 Giá vốn hàng bán	4.150.919.802.623	3.765.022.891.126	385.896.911.497	10,25%	4.150.919.802.623
<b>20 Lợi nhuận gộp</b>	<b>2.243.215.582.406</b>	<b>2.409.781.194.630</b>	<b>(166.565.612.224)</b>	<b>-6,91%</b>	<b>2.243.215.582.406</b>
					-
21 Doanh thu tài chính	323.925.848.140	248.313.010.795	75.612.837.345	30,45%	323.925.848.140
22 Chi phí tài chính	772.682.872.511	565.119.748.917	207.563.123.594	36,73%	772.682.872.511
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay	500.916.605.562	512.176.370.469	(11.259.764.907)		500.916.605.562
24 Chi phí bán hàng	342.007.460.906	126.307.795.010	215.699.665.896	170,77%	342.007.460.906
25 Chi phí QLDN	652.401.308.036	438.255.709.520	214.145.598.516	48,86%	652.401.308.036
<b>30 Lợi nhuận thuần</b>	<b>800.049.789.093</b>	<b>1.528.410.951.978</b>	<b>(728.361.162.885)</b>	<b>-47,65%</b>	<b>800.049.789.093</b>
31 Thu nhập khác	41.686.449.167	38.906.683.936	2.779.765.231	7,14%	41.686.449.167
32 Chi phí khác	157.925.569.413	21.744.419.089	136.181.150.324	626,28%	157.925.569.413
<b>40 Lợi nhuận khác</b>	<b>(116.239.120.246)</b>	<b>17.162.264.847</b>	<b>(133.401.385.093)</b>	<b>-777,29%</b>	<b>(116.239.120.246)</b>
					-
<b>Lợi nhuận trong các cty liên kết</b>	<b>7.931.295.491</b>	<b>1.836.171.976</b>	<b>6.095.123.515</b>	<b>331,95%</b>	<b>7.931.295.491</b>
					-
<b>50 Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>691.741.964.338</b>	<b>1.547.409.388.801</b>	<b>(855.667.424.463)</b>	<b>-55,30%</b>	<b>691.741.964.338</b>
Chi phí thuế TNDN	334.346.236.577	479.128.256.299	(144.782.019.722)	-30,22%	334.346.236.577
51 CP thuế TNDN hiện hành	344.265.677.051	477.711.344.776	(133.445.667.725)	-27,93%	344.265.677.051
52 CP thuế TNDN hoãn lại	(9.919.440.474)	1.416.911.523	(11.336.351.997)	-800,07%	(9.919.440.474)
<b>60 Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>357.395.727.761</b>	<b>1.068.281.132.502</b>	<b>(710.885.404.741)</b>	<b>-66,54%</b>	<b>357.395.727.761</b>
61 LN sau thuế của CĐ cty mẹ	427.940.707.867	1.075.666.696.213	(647.725.988.346)	-60,22%	427.940.707.867
62 LN sau thuế của CĐ th.số	(70.544.980.106)	(7.385.563.711)	(63.159.416.395)	855,17%	(70.544.980.106)
70 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	318	1.285			318

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

- Doanh thu và giá vốn tăng, tuy nhiên lợi nhuận gộp giảm chủ yếu là do lợi nhuận biên từ khối bán lẻ thấp so với cho thuê, bán bất động sản hoặc khách sạn
- Doanh thu tài chính tăng trong kỳ chủ yếu do tăng từ doanh thu cho vay và tiền gửi
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do Tập đoàn phát triển thêm các lĩnh vực kinh doanh mới.
- Chi phí bán hàng tăng do Tập đoàn phát triển thêm các lĩnh vực kinh doanh mới như siêu thị, điện máy, thời trang...
- Chi phí khác tăng mạnh do trong kỳ phát sinh các chi phí từ tiền phạt do hủy hợp đồng với khách hàng

**CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	59,5%	61,2%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	40,5%	38,8%
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	70,9%	69,6%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	37,6%	36,4%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	23,3%	23,3%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	29,1%	30,4%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	0,3%	0,2%
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,79	0,74
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0,41	0,39
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0,37%	1,4%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	5,6%	17,3%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	1,3%	5,1%

(\*) Nợ vay là toàn bộ nợ vay ngắn hạn và dài hạn của các ngân hàng và tổ chức, nợ thuần = nợ vay - tiền và tương đương tiền - đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn- cho vay

