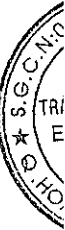


Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2013



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 88

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 51 được cấp ngày 19 tháng 2 năm 2014.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch	
Bà Lê Thị Thu Thủy	Phó chủ tịch	
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	Từ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2013
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2013
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 7 năm 2013

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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



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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Số tham chiếu: 60729565/16388983

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 10 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 88 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		39.844.677.687.769	28.796.286.198.535
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	7.534.048.703.295	1.616.855.174.935
111	1. Tiền		830.198.384.281	199.602.965.155
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.703.850.319.014	1.417.252.209.780
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	6	5.512.841.034.628	3.864.844.010.638
121	1. Đầu tư ngắn hạn		5.564.825.407.070	3.884.414.354.916
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(51.984.372.442)	(19.570.344.278)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.791.905.544.739	3.809.236.408.686
131	1. Phải thu khách hàng	7	906.583.310.596	1.226.873.098.007
132	2. Trả trước cho người bán		1.067.203.605.764	2.106.084.921.176
135	3. Các khoản phải thu khác	8	1.848.565.858.757	488.614.532.023
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(30.447.230.378)	(12.336.142.520)
140	IV. Hàng tồn kho	9	18.913.717.422.013	17.784.890.526.442
141	1. Hàng tồn kho		18.922.655.956.360	17.794.010.357.437
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.938.534.347)	(9.119.830.995)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.092.164.983.094	1.720.460.077.834
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	112.995.880.636	39.627.501.766
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		235.932.586.540	234.961.212.193
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		20.328.613.273	5.241.073.421
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	3.722.907.902.645	1.440.630.290.454

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		35.927.970.738.026	27.028.589.606.141
220	I. Tài sản cố định		11.724.114.750.744	10.748.359.371.487
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	5.645.716.640.220	4.550.753.937.051
222	Nguyên giá		6.707.573.344.357	5.321.617.094.523
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.061.856.704.137)	(770.863.157.472)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	504.491.185.676	579.850.048.763
228	Nguyên giá		576.932.515.265	638.289.648.823
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.441.329.589)	(58.439.600.060)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	5.573.906.924.848	5.617.755.385.673
240	II. Bất động sản đầu tư	15	13.628.734.369.628	6.643.474.111.936
241	1. Nguyên giá		14.148.672.844.583	6.959.670.305.956
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(519.938.474.955)	(316.196.194.020)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn	17	4.532.383.326.606	3.163.564.921.117
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		1.829.738.207.290	1.612.499.800.170
258	2. Đầu tư dài hạn khác		2.705.645.119.316	1.551.065.120.947
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(3.000.000.000)	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.238.826.097.403	1.150.141.062.636
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	1.195.471.414.505	1.104.994.130.073
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.2	42.623.898.681	45.141.892.563
268	3. Tài sản dài hạn khác		730.784.217	5.040.000
269	V. Lợi thế thương mại	19	4.803.912.193.645	5.323.050.138.965
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		75.772.648.425.795	55.824.875.804.676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

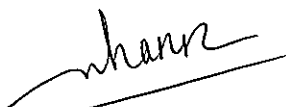
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

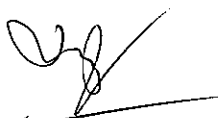
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

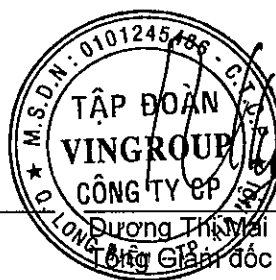
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	1.346.262	1.424.392
- Euro	100	3.600
- Yên Nhật	63.000	159.000
- Đô la Hồng Kông	1.000	-
- Đô la Australia	1.000	470



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	18.379.268.633.216	7.908.016.426.443
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(1.629.787.510)	(3.543.577.371)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	18.377.638.845.706	7.904.472.849.072
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(11.346.984.128.307)	(4.092.056.174.334)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.030.654.717.399	3.812.416.674.738
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	6.436.048.755.221	1.178.267.763.042
22	7. Chi phí tài chính	32	(1.943.627.332.561)	(1.241.485.700.398)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.459.922.785.660)	(1.097.254.164.113)
24	8. Chi phí bán hàng		(450.072.453.875)	(204.739.744.706)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(1.466.422.267.061)	(980.959.525.269)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.606.581.419.123	2.563.499.467.407
31	11. Thu nhập khác	33	135.646.492.056	114.330.587.641
32	12. Chi phí khác	33	(56.842.117.086)	(40.209.407.607)
40	13. Lợi nhuận khác		78.804.374.970	74.121.180.034
45	14. Phần lãi từ công ty liên kết	17.1, 30	54.700.187.785	17.442.478.522
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		9.740.085.981.878	2.655.063.125.963
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(2.594.314.637.696)	(841.200.729.285)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.2	3.516.776.375	32.805.527.847

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.149.288.120.557	1.846.667.924.525
	<i>Trong đó:</i>			
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	28	369.775.972.604	275.356.238.037
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	27.1	6.779.512.147.953	1.571.311.686.488
80	19. Lãi trên cổ phiếu	37		
	- Lãi cơ bản		7.896	1.819
	- Lãi suy giảm		7.299	1.752



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

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

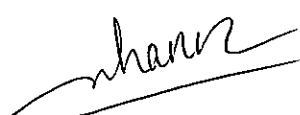
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Đường Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom, là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, với lần gần nhất là lần thứ 51 được cấp ngày 19 tháng 2 năm 2014.

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có 43 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biết quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng ("Công ty BĐS Hải Phòng")	100,00	99,16	Số 5, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	98,36	98,36	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	79,00	79,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Nam Hà Nội")	97,90	88,47	Số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cung cấp dịch vụ bệnh viện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây ("Công ty BĐS Hồ Tây")	70,00	70,00	Số 69B, phố Thụy Khê, quận Tây Hồ, Hà Nội	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng ("Công ty Việt Thành – Sài Đồng")	73,51	58,08	Số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH MTV Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
8	Công ty TNHH Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	59,00	59,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ("Công ty Hòn Một")	83,64	83,64	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
10	Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng (Công ty Vinpearl Đà Nẵng)	100,00	100,00	Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
11	Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An ("Công ty Vinpearl Hội An")	100,00	100,00	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
12	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp VinGS ("Công ty VinGS")	100,00	100,00	Tầng 6, 114 Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▽ Kinh doanh bất động sản và dịch vụ tổng hợp
13	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View ("Công ty Tây Hồ View")	70,00	70,00	58 Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
14	Công ty TNHH Future Property Invest ("Công ty FPI")	100,00	100,00	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
15	Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	100,00	99,16	Số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bãi Dài (*)	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	▽ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
17	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài ("Công ty Vinpearl Bãi Dài")	90,00	90,00	17A Bạch Đằng, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Cam Ranh (*)	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
19	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh")	90,00	90,00	Số 16, Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Hòn Tre (*)	90,00	90,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
21	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre ("Công ty Hòn Tre")	90,00	90,00	Số 42/2 Đồng Nai, phường Phước Hải, Nha Trang, Khánh Hòa	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
22	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty Thời Đại")	100,00	100,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	100,00	88,58	Số 458 đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▷ Dịch vụ bệnh viện, y tế và khám chữa bệnh
24	Công ty TNHH MTV Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vincom Center B TP HCM")	100,00	99,16	Số 72, Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu ("Công ty Vincom Center Bà Triệu")	100,00	99,16	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên ("Công ty Vincom Center Long Biên")	100,00	99,16	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	▷ Cung cấp dịch vụ giáo dục
28	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty BĐS Xavinco")	96,44	96,42	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
29	Công ty TNHH Kinh Doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes (“Công ty Vinhomes”)	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	▷ Kinh doanh bất động sản
30	Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City (“Công ty VMM Royal City”)	100,00	99,16	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	▷ Kinh doanh bất động sản
31	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO (“Công ty ISADO”)	70,00	55,30	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	▷ Kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn (“Công ty Vinpearl Quy Nhơn”)	98,00	98,00	Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Bình Định	▷ Cung cấp dịch vụ du lịch sinh thái và các loại hình du lịch khác
33	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Dịch vụ Toàn Cầu VINGT (“Công ty VinGT”)	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	▷ Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
34	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom (“Công ty Bảo vệ Vincom”)	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	▷ Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
35	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản và Phát triển Hạ tầng Đô thị Hà Thành (“Công ty Hà Thành”)	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	▷ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics (“Công ty BĐS Viettronics”)	83,97	83,27	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	▷ Kinh doanh bất động sản
37	Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc (“Công ty Vinpearl Phú Quốc”)	100,00	100,00	Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, Kiên Giang	▷ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
38	Công ty TNHH Vincom Office (“Công ty Vincom Office”)	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	▷ Kinh doanh bất động sản
39	Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long (“Công ty Vincom Center Hạ Long”)	100,00	99,16	Khu Cột Đồng Hồ, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	▷ Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
40	Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City ("Công ty VMM Times City")	100,00	88,47	Số 458 đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▷ Kinh doanh bất động sản
41	Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Quản lý Cảnh quan Vinlandscape ("Công ty Vinlandscape")	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	▷ Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
42	Công ty TNHH Vinpearlland ("Công ty Vipearlland")	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	▷ Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
43	Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang ("Công ty Vinpearl Nha Trang")	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	▷ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.13 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp 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 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.19 Khách hàng ứng trước

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thẻ gôn

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ 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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.22 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.1 Các giao dịch mua cổ phần trong năm

Mua cổ phần trong Công ty BĐS Xavinco

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

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

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

Mua thêm cổ phần trong Công ty BĐS Hải Phòng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Các giao dịch mua cổ phần trong năm (tiếp theo)

Mua thêm cổ phần trong Công ty Vincom Center Long Biên

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

Mua cổ phần trong Công ty BĐS Viettronics

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

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

Mua cổ phần trong Công ty Vinpearl Quy Nhơn

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Các giao dịch mua cổ phần trong năm (tiếp theo)

Mua cổ phần trong Công ty VinGT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 Các giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong năm

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	3.734.876.934	4.295.667.308
Tiền gửi ngân hàng	826.463.507.347	195.307.297.847
Các khoản tương đương tiền	6.703.850.319.014	1.417.252.209.780
TỔNG CỘNG	<u>7.534.048.703.295</u>	<u>1.616.855.174.935</u>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 8,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2012: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 1 tuần đến 3 tháng với lãi suất từ 2%/năm đến 9%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	406.263.089.905	1.058.654.410.189
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan khác	391.312.752.468	106.803.408.049
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan khác	32.837.034.046	25.752.653.113
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan khác	43.616.926.983	35.662.626.656
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	18.662.691.890	-
Phải thu khác	13.890.815.304	-
TỔNG CỘNG	906.583.310.596	1.226.873.098.007
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>898.600.737.662</i>	<i>1.167.506.819.443</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>7.982.572.934</i>	<i>59.366.278.564</i>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	360.000.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng dự án Nguyễn Công Trứ	-	18.632.219.545
Lãi phải thu	262.930.214.880	102.568.670.036
Phải thu từ Công ty Điện tử Hà Nội (ii)	205.200.000.000	205.200.000.000
Phải thu lại từ ngân sách nhà nước (iii)	800.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	220.435.643.877	162.213.642.442
TỔNG CỘNG	<u>1.848.565.858.757</u>	<u>488.614.532.023</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>1.632.135.173.957</i>	<i>260.891.664.067</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>216.430.684.800</i>	<i>227.722.867.956</i>

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

9. HÀNG TỒN KHO

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí thu xếp các khoản vay	2.970.617.785	-
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	16.498.231.735	-
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	48.579.300.709	10.547.134.431
Chi phí lãi vay trả trước	19.965.840.294	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	24.981.890.113	29.080.367.335
TỔNG CỘNG	<u>112.995.880.636</u>	<u>39.627.501.766</u>

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	10.636.708.629	2.990.304.254
Tạm ứng/đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	2.832.200.000.000	-
Các khoản đặt cọc ngắn hạn (ii)	880.071.194.016	1.437.639.986.200
TỔNG CỘNG	<u>3.722.907.902.645</u>	<u>1.440.630.290.454</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>3.522.907.902.645</i>	<i>1.440.630.290.454</i>
<i>Tài sản ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>200.000.000.000</i>	<i>-</i>

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

- ▷ Nhận chuyển nhượng 40% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát, công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1 và Thuyết minh số 41.
- ▷ Nhận chuyển nhượng 20% cổ phần của Công ty Sài Đồng, công ty con theo Thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng cổ phần được ký giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp. Công ty Sài Đồng hiện đang triển khai dự án khu đô thị Vinhomes Riverside có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.
- ▷ Nhận chuyển nhượng 28% cổ phần của Công ty BĐS Thăng Long, công ty liên kết. Công ty BĐS Thăng Long đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xin phê duyệt đồ án quy hoạch và các giấy tờ pháp lý khác có liên quan cho mục đích phát triển một dự án bất động sản có địa chỉ tại 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- ▷ Đặt cọc để đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện dự án khu đô thị trên khu đất có diện tích khoảng 347 ha tại xã Tân Quang, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (Thuyết minh số 41).

(ii) Bao gồm trong các khoản đặt cọc ngắn hạn là khoản đặt cọc 60 triệu đô la Mỹ tại tài khoản phong tỏa mở tại Credit Suisse và được sử dụng để đảm bảo cho Credit Suisse liên quan đến các hợp đồng hoán đổi cổ phiếu mà Credit Suisse đã ký kết với một số trái chủ của trái phiếu chuyển đổi được Công ty phát hành trong tháng 7 năm 2012. Khoản đặt cọc này không được hưởng lãi và sẽ hết hạn vào ngày 5 tháng 8 năm 2013. Vào ngày 13 tháng 8 năm 2013, Công ty đã được hoàn lại 20 triệu đô la Mỹ từ khoản đặt cọc này. Công ty cũng đã gia hạn số tiền đặt cọc còn lại 40 triệu đô la Mỹ tới ngày 3 tháng 4 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VNĐ					
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	3.025.078.613.373	1.751.072.906.482	283.006.371.766	86.003.019.809	176.456.183.093	5.321.617.094.523
Tăng trong năm	1.013.600.684.747	467.453.333.152	33.160.820.516	14.384.875.618	9.788.984.005	1.538.388.698.038
<i>Trong đó:</i>						
<i>Mua mới</i>	4.678.811.272	38.145.888.643	32.939.541.981	14.064.875.618	5.697.582.843	95.526.700.357
<i>Xây dựng mới</i>	74.822.777.326	61.606.956.746	221.278.535	320.000.000	4.091.401.162	141.062.413.769
<i>Phân loại từ bất động sản đầu tư</i>	934.099.096.149	367.700.487.763	-	-	-	1.301.799.583.912
Phân loại lại	122.903.206.832	(100.882.388.197)	(24.805.438.507)	176.572.997	2.608.046.875	-
Giảm trong năm	(6.232.231.495)	(79.384.990.699)	(12.543.801.798)	(25.858.883.001)	(28.412.541.211)	(152.432.448.204)
<i>Trong đó:</i>						
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(281.389.500)	(31.638.356.411)	(9.650.503.065)	(2.632.640.410)	(166.833.600)	(44.369.722.986)
<i>Phân loại sang chi phí trả trước (i)</i>	(5.705.887.957)	(46.507.141.021)	(2.876.116.006)	(22.466.389.032)	(28.245.707.611)	(105.801.241.627)
<i>Giảm khác</i>	(244.954.038)	(1.239.493.267)	(17.182.727)	(759.853.559)	-	(2.261.483.591)
Số dư cuối năm	4.155.350.273.457	2.038.258.860.738	278.817.951.977	74.705.585.423	160.440.672.762	6.707.573.344.357
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.022.562.000	25.995.639.528	5.641.406.766	9.731.066.681	-	45.390.674.975
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	256.355.535.135	366.175.401.001	66.265.588.841	36.885.078.443	45.181.554.052	770.863.157.472
Tăng trong năm	101.464.341.992	178.278.387.048	24.900.355.710	18.088.856.079	12.689.320.960	335.421.261.789
<i>Trong đó:</i>						
<i>Khấu hao trong năm</i>	93.032.189.813	172.896.288.816	24.900.355.710	18.088.856.079	12.689.320.960	321.607.011.378
<i>Phân loại từ bất động sản đầu tư</i>	8.432.152.179	5.382.098.232	-	-	-	13.814.250.411
Giảm trong năm	(392.037.852)	(18.952.554.924)	(7.142.597.584)	(11.695.981.541)	(6.244.543.223)	(44.427.715.124)
<i>Trong đó:</i>						
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(10.786.599)	(10.701.212.268)	(6.407.086.157)	(1.558.864.626)	(89.822.784)	(18.767.772.434)
<i>Phân loại sang chi phí trả trước (i)</i>	(168.894.815)	(7.671.310.369)	(728.663.750)	(9.996.904.713)	(6.154.720.439)	(24.720.494.086)
<i>Giảm khác</i>	(212.356.438)	(580.032.287)	(6.847.677)	(140.212.202)	-	(939.448.604)
Số dư cuối năm	357.427.839.275	525.501.233.125	84.023.346.967	43.277.952.981	51.626.331.789	1.061.856.704.137
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	2.768.723.078.238	1.384.897.505.481	216.740.782.925	49.117.941.366	131.274.629.041	4.550.753.937.051
Số dư cuối năm	3.797.922.434.182	1.512.757.627.613	194.794.605.010	31.427.632.442	108.814.340.973	5.645.716.640.220

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>						
	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài</i>	<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn</i>	<i>Quyền thuê đất (i)</i>	<i>Quyền phát triển dự án (ii)</i>	<i>Bản quyền</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:							
Số dư đầu năm	37.127.969.964	250.463.203.395	184.938.875.055	136.500.000.000	2.077.460.870	27.182.139.539	638.289.648.823
Tăng trong năm	14.302.800.000	-	-	-	95.454.546	3.885.446.496	18.283.701.042
Trong đó:							
<i>Mua mới</i>	14.302.800.000	-	-	-	95.454.546	3.885.446.496	18.283.701.042
Giảm trong năm	-	(77.397.693.214)	-	-	-	(2.243.141.386)	(79.640.834.600)
Trong đó:							
<i>Thanh lý nhượng bán</i>	-	-	-	-	-	(1.787.970.370)	(1.787.970.370)
<i>Phân loại sang chi phí trả trước dài hạn (iii)</i>	-	(77.397.693.214)	-	-	-	(455.171.016)	(77.852.864.230)
Số dư cuối năm	51.430.769.964	173.065.510.181	184.938.875.055	136.500.000.000	2.172.915.416	28.824.444.649	576.932.515.265
Trong đó:							
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	-	1.186.358.188	-	1.186.358.188
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số dư đầu năm	-	12.748.224.635	31.669.172.378	-	1.554.754.287	12.467.448.760	58.439.600.060
Tăng trong năm	-	5.602.632.965	9.217.901.051	-	151.526.230	5.703.901.079	20.675.961.325
Trong đó:							
<i>Khấu trừ trong năm</i>	-	5.602.632.965	9.217.901.051	-	151.526.230	5.703.901.079	20.675.961.325
Giảm trong năm	-	(5.671.361.255)	-	-	-	(1.002.870.541)	(6.674.231.796)
Trong đó:							
<i>Thanh lý nhượng bán</i>	-	-	-	-	-	(768.589.876)	(768.589.876)
<i>Phân loại sang chi phí trả trước dài hạn (iii)</i>	-	(5.671.361.255)	-	-	-	(234.280.665)	(5.905.641.920)
Số dư cuối năm	-	12.679.496.345	40.887.073.429	-	1.706.280.517	17.168.479.298	72.441.329.589
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu năm	37.127.969.964	237.714.978.760	153.269.702.677	136.500.000.000	522.706.583	14.714.690.779	579.850.048.763
Số dư cuối năm	51.430.769.964	160.386.013.836	144.051.801.626	136.500.000.000	466.634.899	11.655.965.351	504.491.185.676

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH (tiếp theo)

- (i) Giá trị quyền thuê đất là giá trị hợp đồng thuê đất từ Nhà nước với diện tích 9.125 m² trong thời gian 30 năm (từ năm 1999 đến năm 2029) của Công ty BĐS Hải Phòng, một công ty con.
- (ii) Giá trị quyền phát triển dự án là quyền thực hiện dự án Khu du lịch Hòn Một tại Đảo Hòn Một, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang do Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt theo Công văn số 4526/UBND ban hành ngày 27 tháng 8 năm 2010.
- (iii) Trong năm Tập đoàn đã phân loại lại tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang chi phí trả trước dài hạn theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

- (i) Bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác (ngoại trừ hạng mục căn hộ và một phần hạng mục trung tâm thương mại cho thuê lâu dài đang được trình bày trong Thuyết minh số 9) thuộc dự án Times City. Dự án này có địa chỉ tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và do Công ty Nam Hà Nội làm chủ đầu tư.
- (ii) Bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác (ngoại trừ hạng mục căn hộ và một phần hạng mục trung tâm thương mại cho thuê lâu dài đang được trình bày trong Thuyết minh số 9) thuộc dự án Royal City. Dự án này có địa chỉ tại 72A đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và do Công ty Thành phố Hoàng Gia làm chủ đầu tư. Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất việc xây dựng các hạng mục này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

- (iii) Bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến hạng mục văn phòng, khu ẩm thực Amazka, bệnh viện và các hạng mục khác (ngoại trừ phí sử dụng đất và chi phí phát triển cơ sở hạ tầng cho hạng mục biệt thự đang được trình bày trong Thuyết minh số 9) thuộc dự án Vinhomes Riverside. Dự án này có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và do Công ty Sài Đồng làm chủ đầu tư.
- (iv) Bao gồm giá trị quyền phát triển dự án như được trình bày tại Thuyết minh số 4 và các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án 56 Nguyễn Chí Thanh. Dự án này do Công ty BĐS Viettronics làm chủ đầu tư.
- (v) Bao gồm giá trị quyền thuê đất như được trình bày tại Thuyết minh số 4 và các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Xavinco. Dự án này do Công ty BĐS Xavinco làm chủ đầu tư.
- (vi) Bao gồm quyền phát triển dự án như được trình bày tại Thuyết minh số 4 và các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Khu Du lịch Hải Giang có địa chỉ tại Khu quy hoạch Khu Du lịch Hải Giang, thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Dự án này do Công ty Vinpearl Quy Nhơn làm chủ đầu tư.
- (vii) Bao gồm các chi phí xây dựng ban đầu cho dự án Tây Hồ View có địa chỉ tại số 58 đường Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội. Dự án này do Công ty Tây Hồ View làm chủ đầu tư.
- (viii) Bao gồm tiền ứng trước cho giải phóng mặt bằng của dự án Khu Du lịch Nghỉ dưỡng và Giải trí Tổng hợp Làng Vân có địa chỉ tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Dự án này hiện do Công ty Vinpearl làm chủ đầu tư.
- (ix) Bao gồm các chi phí xây dựng ban đầu cho dự án Future Property Invest tại đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Dự án này do Công ty FPI làm chủ đầu tư.
- (x) Bao gồm các chi phí cho khu khách sạn tại dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An có địa chỉ tại khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam. Dự án này do Công ty Vinpearl Hội An làm chủ đầu tư.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	2.280.628.449.345	4.123.488.024.640	555.553.831.971	6.959.670.305.956
Tăng trong năm	1.381.806.766.334	7.493.953.064.973	1.983.268.089.541	10.859.027.920.848
<i>Trong đó</i>				
- <i>Xây dựng hoàn thành trong năm</i>	1.381.806.766.334	7.493.953.064.973	1.981.276.631.996	10.857.036.463.303
- <i>Tăng khác</i>	-	-	1.991.457.545	1.991.457.545
Giảm trong năm	(1.208.117.260.060)	(2.010.867.897.782)	(451.040.224.379)	(3.670.025.382.221)
<i>Trong đó:</i>				
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(1.077.418.708.114)	(1.201.734.361.448)	(83.339.736.616)	(2.362.492.806.178)
- <i>Phân loại sang tài sản cố định</i>	(130.698.551.946)	(803.400.544.204)	(367.700.487.763)	(1.301.799.583.913)
- <i>Giảm khác</i>	-	(5.732.992.130)	-	(5.732.992.130)
Số dư cuối năm	2.454.317.955.619	9.606.573.191.831	2.087.781.697.133	14.148.672.844.583
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	56.898.440.014	133.333.254.018	125.964.499.988	316.196.194.020
Tăng trong năm	36.155.574.860	131.368.051.785	84.549.192.203	252.072.818.848
<i>Trong đó</i>				
- <i>Khấu hao trong năm</i>	36.155.574.860	131.151.211.598	80.070.013.103	247.376.799.561
- <i>Tăng khác</i>	-	216.840.187	4.479.179.100	4.696.019.287
Phân loại lại	-	-	-	-
Giảm trong năm	(12.477.594.423)	(23.664.889.015)	(12.188.054.475)	(48.330.537.913)
<i>Trong đó:</i>				
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(11.950.017.176)	(14.370.715.386)	(6.805.956.243)	(33.126.688.805)
- <i>Phân loại sang tài sản cố định</i>	(527.577.247)	(7.904.574.932)	(5.382.098.232)	(13.814.250.411)
- <i>Giảm khác</i>	-	(1.389.598.697)	-	(1.389.598.697)
Số dư cuối năm	80.576.420.451	241.036.416.788	198.325.637.716	519.938.474.955
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	2.223.730.009.331	3.990.154.770.622	429.589.331.983	6.643.474.111.936
Số dư cuối năm	2.373.741.535.168	9.365.536.775.043	1.889.456.059.417	13.628.734.369.628

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. **BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

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

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

- ▶ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A & B có địa chỉ tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Bất động sản đầu tư này hiện đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Vincom Retail (xem Thuyết minh số 26.2).
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cấu phần trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư này hiện đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Vincom Retail (xem Thuyết minh số 26.2).
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu văn phòng (ngoại trừ phần diện tích 769.23m² tại khu văn phòng đã ký kết với công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đệ Nhất) của Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi có địa chỉ tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản đầu tư này cùng với toàn bộ nguồn thu, và lợi ích phát sinh từ việc khai thác sử dụng tài sản gắn liền với đất (trừ nguồn thu từ Tiền thuê và phí Dịch vụ theo Hợp đồng thuê dài hạn đối với phần diện tích 769.23m² tại khu văn phòng đã ký kết với công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đệ Nhất và Hợp đồng thuê dài hạn toàn bộ diện tích còn lại của khu văn phòng tại 72 Lê Thánh Tôn và 47 Lý Tự Trọng, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh sẽ không nằm trong phạm vi tài sản đảm bảo này) đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của khách hàng thuê dài hạn khu văn phòng tại Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi.
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi có địa chỉ tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản đầu tư này hiện đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu 4.000 tỷ đồng Việt Nam phát hành bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (xem Thuyết minh số 43).
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của Tòa nhà Vincom Center Long Biên tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư này hiện đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Vincom Retail (xem Thuyết minh số 26.2).
- ▶ Khu phố mua sắm thuộc Công viên văn hoá và du lịch sinh thái Vinpearlland tại đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bất động sản đầu tư này hiện đang được cam kết sử dụng làm tài sản đảm bảo cho hai khoản trái phiếu từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.2).
- ▶ Giá trị tài sản của khu trường học tại dự án Vinhomes Riverside có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 26.1.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu trung tâm thương mại cho thuê Vincom Mega Mall Times City thuộc dự án Times City có địa chỉ tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cầu phần trường học, trung tâm thương mại cho thuê Vincom Mega Mall Royal City và diện tích căn hộ cho thuê dài hạn thuộc dự án Royal City có địa chỉ tại Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

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

Bất động sản đầu tư	Giá trị thị trường	
	Đô la Mỹ	Tỷ đồng Việt Nam
Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A & B (khu trung tâm thương mại)	80.600.000	1.693
Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp C (khu trung tâm thương mại)	50.100.000	1.052
Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi (khu văn phòng)	226.900.000	4.766
Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi (trung tâm thương mại)	256.200.000	5.381
Tòa nhà Vincom Center Long Biên	20.100.000	422
Khu trường học thuộc dự án Vinhomes Riverside	12.700.000	267
Khu trường học thuộc dự án Royal City	13.800.000	290
Khu phố mua sắm thuộc Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland	2.500.000	53
Khu trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Royal City	367.900.000	7.728
Khu trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City	228.200.000	4.793
Diện tích căn hộ cho thuê dài hạn thuộc dự án Royal City		4.648 (*)

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

16. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.1	1.829.738.207.290	1.612.499.800.170
Đầu tư dài hạn khác	17.2	2.705.645.119.316	1.551.065.120.947
Tổng các khoản đầu tư dài hạn		4.535.383.326.606	3.163.564.921.117
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(3.000.000.000)	-
		4.532.383.326.606	3.163.564.921.117

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	Công ty Du lịch Việt Nam	Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty Thành phố Xanh	Công ty Thăng Long	Công ty Tám con Sư tử	Công ty Đại An	Công ty Tân Liên Phát	Tổng cộng
Ngày 1 tháng 1 năm 2013	50.522.355.121	12.946.571.617	629.779.130.632	19.026.733.992	-	900.225.008.808	-	1.612.499.800.170
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	-	-	-	40.000.000.000	-	1.100.000.000.000	1.140.000.000.000
Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	656.642.443	(259.466.899)	39.545.238.336	788.381.766	(12.088.382.154)	26.057.774.293	-	54.700.187.785
Chuyển nhượng trong năm (xem Thuyết minh số 4)	(51.178.997.564)	-	-	-	-	(926.282.783.101)	-	(977.461.780.665)
Ngày 31 tháng 12 năm 2013	-	12.687.104.718	669.324.368.968	19.815.115.758	27.911.617.846	-	1.100.000.000.000	1.829.738.207.290

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương ("Công ty Bê tông Ngoại thương")	30,00	30,00	Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông
2	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh")	49,00	49,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (Công ty BĐS Thăng Long)	35,00	35,00	Số 191 phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Tám con sư tử ("Công ty Tám con Sư tử")	49,00	49,00	A2-02C, Lam Thiên Lục Địa 1, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Kinh doanh bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
5	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	30,00	30,00	Số 38/12 Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Du lịch Việt Nam	-	-	1.458.920	50.522.355.121
Công ty Bê tông Ngoại thương	900.000	12.687.104.718	900.000	12.946.571.617
Công ty Thành phố Xanh	49.000.000	669.324.368.968	49.000.000	629.779.130.632
Công ty Thăng Long	1.750.000	19.815.115.758	1.750.000	19.026.733.992
Công ty Tám con Sư tử	4.900.000	27.911.617.846	-	-
Công ty Đại An	-	-	60.000.000	900.225.008.808
Công ty Tân Liên Phát	15.000.000	1.100.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	71.550.000	1.829.738.207.290	113.108.920	1.612.499.800.170

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Các khoản cho vay dài hạn

- (i) Khoản cho Công ty Điện tử Hà Nội (“Hanel”) vay là một khoản hỗ trợ tài chính cho Hanel về việc góp vốn tại Công ty Sài Đồng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có thời hạn 5 năm và có mức lãi suất 14%/năm.
- (ii) Bao gồm các khoản cho các cá nhân vay để mua cổ phần Công ty Thành phố Xanh. Các khoản cho vay này có thời hạn 3 năm tính từ ngày 25 tháng 7 năm 2013 và hưởng lãi suất được xác định dựa trên cơ sở lãi suất huy động vốn trung bình của Công ty và các công ty con. Tài sản đảm bảo của khoản cho vay này là toàn bộ số cổ phần Công ty Thành phố Xanh nhận chuyển nhượng.
- (iii) Đây là các khoản cho vay các khách hàng thuê tại các trung tâm thương mại của Tập đoàn. Các khoản cho vay này có kỳ hạn từ 1 đến 4 năm với lãi suất từ 10%/năm đến 25%/năm và được sửa đổi định kỳ dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Các khoản cho vay này được đảm bảo bởi cổ phần được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của các công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, một phần của các khoản vay này đã được phân loại sang các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Đầu tư dài hạn khác

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

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát hành trái phiếu	611.948.422.558	329.641.230.566
Chi phí thuê đất trả trước	102.527.653.706	104.788.946.910
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	89.515.586.247	256.558.602.291
Chi phí bán hàng liên quan đến cho thuê trung tâm thương mại	12.322.441.075	12.003.712.977
Chi phí nhà mẫu	13.390.059.518	24.416.629.260
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	194.811.641.748	322.341.443.796
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	84.308.274.233	50.888.380.900
Phân loại tiền thuê đất trả trước (i)	71.726.331.959	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.921.003.461	4.355.183.373
TỔNG CỘNG	<u>1.195.471.414.505</u>	<u>1.104.994.130.073</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Nam Hà Nội</i>	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty PFV</i>	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Sài Đồng</i>	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Thành phố Hoàng Gia</i>	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Vinpearl Đà Nẵng</i>	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Vincom Center Long Biên</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:							
Số dư đầu năm	2.385.114.095.843	530.495.118.924	1.484.234.497.977	1.262.707.762.179	233.207.819.085	-	5.895.759.294.008
Tăng trong năm	-	36.946.018.253	-	-	-	33.000.000.000	69.946.018.253
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>2.385.114.095.843</u>	<u>567.441.137.177</u>	<u>1.484.234.497.977</u>	<u>1.262.707.762.179</u>	<u>233.207.819.085</u>	<u>33.000.000.000</u>	<u>5.965.705.312.261</u>
Phân bổ lũy kế:							
Số dư đầu năm	241.320.844.880	78.987.430.288	50.803.845.674	159.747.411.872	41.849.622.329	-	572.709.155.043
Phân bổ trong năm	238.511.409.584	50.357.546.064	148.423.449.798	126.270.776.218	23.320.781.909	2.200.000.000	589.083.963.573
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>479.832.254.464</u>	<u>129.344.976.352</u>	<u>199.227.295.472</u>	<u>286.018.188.090</u>	<u>65.170.404.238</u>	<u>2.200.000.000</u>	<u>1.161.793.118.616</u>
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu năm	2.143.793.250.963	451.507.688.636	1.433.430.652.303	1.102.960.350.307	191.358.196.756	-	5.323.050.138.965
Số dư cuối năm	<u>1.905.281.841.379</u>	<u>438.096.160.825</u>	<u>1.285.007.202.505</u>	<u>976.689.574.089</u>	<u>168.037.414.847</u>	<u>30.800.000.000</u>	<u>4.803.912.193.645</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	2.250.000.000.000	2.500.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	369.483.285.606	501.258.979.981
Vay chuyển đổi ngắn hạn (i)	368.987.500.000	-
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	19.066.150.036
Vay ngắn hạn khách hàng	-	13.833.884.896
Vay ngắn hạn khác (ii)	35.000.000.000	32.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.023.470.785.606</u>	<u>3.066.159.014.913</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>3.023.470.785.606</i>	<i>3.066.159.014.913</i>
<i>Vay từ các bên có liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

- (i) Trong năm, Tập đoàn đã nhận các khoản vay chuyển đổi từ Credit Suisse và Warburg Pincus với số tiền tương ứng là 4.375.000 đô la Mỹ và 13.125.000 đô la Mỹ. Các khoản vay chuyển đổi này có thời hạn 12 tháng, chịu lãi suất 8,75%/năm, có tài sản đảm bảo như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và có thể được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ sang cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail sau 3 tháng bắt đầu kể từ thời điểm sớm hơn giữa (i) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty Vincom Retail cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (ii) ngày 31 tháng 3 năm 2014. Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để gia hạn khoản vay này đến ngày 11 tháng 1 năm 2019.
- (ii) Bao gồm các khoản vay ngắn hạn không được bảo đảm từ một cá nhân mua biệt thự tại dự án khu biệt thự Phú Quý với số tiền là 32.000.000.000 đồng Việt Nam (lãi suất 2%/năm) và từ một cá nhân khác với số tiền là 3.000.000.000 đồng Việt Nam (lãi suất 12%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

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

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 35.1)	896.557.840.180	250.047.955.686
Thuế giá trị gia tăng	162.109.926.290	49.125.554.521
Thuế thu nhập cá nhân	9.760.917.781	6.468.467.080
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.036.404.229.407	-
Thuế và các khoản phải nộp khác	2.932.117.437	851.796.608
TỔNG CỘNG	2.107.765.031.095	306.493.773.895

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay trích trước	1.267.702.309.535	856.659.033.476
Chi phí xây dựng trích trước	864.555.492.034	766.430.547.605
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	869.496.711.976	18.275.598.362
Dự phòng trợ cấp thôi việc làm	9.675.868.647	9.029.609.383
Các khoản chi phí phải trả khác	80.509.909.570	44.951.393.250
TỔNG CỘNG	<u>3.091.940.291.762</u>	<u>1.695.346.182.076</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Tiền ứng vốn từ khách hàng (i)</i>		
Dự án Royal City	88.740.877.355	238.094.531.301
Dự án Times City	-	524.468.021.149
	<u>88.740.877.355</u>	<u>762.562.552.450</u>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>		
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	300.336.578.824	41.958.145.848
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	76.495.457.781	83.510.011.107
Phải trả cho hoạt động đầu tư (ii)	92.592.000.000	68.279.000.000
Các khoản thu hộ phải trả (iii)	197.481.558.063	-
Cổ tức phải trả cho cổ đông	21.328.124.997	211.111.736
Bảo hiểm xã hội phải nộp	5.542.117.918	4.480.135.215
Phải trả khách hủy hợp đồng mua căn hộ	6.729.628.926	31.084.070.429
Quỹ bảo trì (iv)	299.276.623.131	-
Phải trả khác	13.276.392.642	48.744.955.894
	<u>1.013.058.482.282</u>	<u>278.267.430.229</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.101.799.359.637</u>	<u>1.040.829.982.679</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>1.085.453.547.978</i>	<i>1.034.756.918.182</i>
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>16.345.811.659</i>	<i>6.073.064.497</i>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu nhận trước	1.087.903.139.336	92.692.408.566
Trong đó: Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	<u>(199.510.518.218)</u>	<u>(41.958.145.848)</u>
	888.392.621.118	50.734.262.718
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	439.063.497.839	474.093.543.654
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	<u>(76.495.457.781)</u>	<u>(83.510.011.107)</u>
	362.568.040.058	390.583.532.547
Thanh toán theo hợp đồng thuê văn phòng Vincom Center Đồng Khởi (i)	4.872.741.323.233	-
Trong đó: doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)	<u>(100.826.060.606)</u>	<u>-</u>
Phải trả dài hạn khác	<u>976.054.358</u>	<u>439.489.153</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.023.851.978.161</u>	<u>441.757.284.418</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả dài hạn khác</i>	<i>6.020.428.093.634</i>	<i>441.757.284.418</i>
<i>Các khoản phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>3.423.884.527</i>	<i>-</i>

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

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>
Vay dài hạn	26.1	5.847.125.072.771	4.522.506.644.958
Trái phiếu doanh nghiệp	26.2	<u>18.513.039.421.637</u>	<u>14.240.000.000.000</u>
		<u>24.360.164.494.408</u>	<u>18.762.506.644.958</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn

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

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

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

<i>Hợp đồng số</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013 VNĐ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
01/2012/2390074/HĐTD	736.819.018.594	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 4,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	(147.363.803.719)		
Tổng cộng	589.455.214.875		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

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

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

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất
	US\$	VNĐ		
(i) 01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	732.117	15.436.692.005	Ngày 17 tháng 10 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(732.117)</i>	<i>(15.436.692.005)</i>		
(ii) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	699.731	14.753.818.436	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm USD 12 tháng + 3,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(200.400)</i>	<i>(4.225.434.000)</i>		
(iii) 04/2007/HĐTD ngày 07 tháng 8 năm 2007	-	54.426.428.261	Ngày 15 tháng 8 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>-</i>	<i>(10.500.000.000)</i>		
(iv) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	-	186.433.851.466	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>-</i>	<i>(53.166.000.000)</i>		
TỔNG CỘNG		<u>187.722.664.163</u>		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		<i>271.050.790.168</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(83.328.126.005)</i>		

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

26.1.3 Vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

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

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2013 VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
01/2011/HĐTD-Saidong	1.095.000.000.000	10 tháng 11 năm 2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	-		
	<u>1.095.000.000.000</u>		

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

26.1.4 Vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

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

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất
	US\$	VNĐ		
(i) 01/2010/HỆTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	-	99.456.428.259	Ngày 17 tháng 9 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,8%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	-	<i>(99.456.428.259)</i>		
(ii) 01/2010/HỆTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	-	302.507.336.899	Ngày 23 tháng 5 năm 2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 4,0%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	-	<i>(30.000.000.000)</i>		
(iii) 01/2010/HỆTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	377.938	7.965.052.623	Ngày 17 tháng 9 năm 2014	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,0%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(377.938)</i>	<i>(7.965.052.623)</i>		
(iv) 01/2010/HỆTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	661.197	13.934.731.834	Ngày 23 tháng 5 năm 2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,2%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(65.000)</i>	<i>(1.369.875.000)</i>		
TỔNG CỘNG		285.072.193.733		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>		423.863.549.615		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(138.791.355.882)</i>		

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

26.1.6 Khoản vay hợp vốn quốc tế

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

26.2 Trái phiếu dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trái phiếu trong nước phát hành	10.300.000.000.000	10.500.000.000.000
<i>Trong đó đến hạn trả</i>	(2.250.000.000.000)	(2.500.000.000.000)
Trái phiếu quốc tế	4.179.709.421.637	-
<i>Trong đó đến hạn trả</i>	-	-
Trái phiếu chuyển đổi quốc tế	6.283.330.000.000	6.240.000.000.000
	18.513.039.421.637	14.240.000.000.000

Trái phiếu trong nước phát hành

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

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 12 tháng 10 năm 2009 bao gồm 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm. Lãi trái phiếu được trả định kỳ 6 tháng một lần vào ngày 12 tháng 4 và 12 tháng 10 hàng năm. Lãi suất của các trái phiếu được xác định bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất cho giai đoạn từ 1 tháng 1 năm 2013 đến 31 tháng 12 năm 2013 là từ 11,5%/năm đến 15,5%/năm. Tài sản đảm bảo của 1.000 trái phiếu này bao gồm công trình xây dựng trên đất của dự án Royal City gồm 491 căn hộ và các quyền tài sản phát sinh từ các căn hộ này. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)
- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 21 tháng 6 năm 2012 bao gồm 2.000 trái phiếu, trả gốc 3 tháng một lần tính từ ngày 21 tháng 9 năm 2014, với lãi suất thả nổi, bằng tổng của chi phí vốn thực tế Techcombank huy động (+) chi phí dự trữ bắt buộc (+) biên độ cố định. Theo đó, biên độ cố định áp dụng cho năm đầu tiên và năm thứ hai là 0%/năm và áp dụng cho năm thứ ba là 8%/năm. Vào ngày đáo hạn, Công ty phải thanh toán một khoản bằng 26,65% mệnh giá gốc mỗi trái phiếu. Lãi suất thực cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là từ 16,59%/năm đến 19,77%/năm. Loại trái phiếu này và loại trái phiếu thứ ba được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Công viên vui chơi giải trí tại đảo Hòn Tre, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Công ty Vinpearl. Một phần khoản trái phiếu này với giá trị là 1.000 tỷ đồng Việt Nam đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

- ▶ Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 16 tháng 7 năm 2012 bao gồm 1.000 trái phiếu, kỳ hạn trả gốc 3 tháng một lần bắt đầu từ ngày 16 tháng 10 năm 2014 với lãi suất thả nổi, bằng tổng của chi phí vốn thực tế Techcombank huy động (+) chi phí dự trữ bắt buộc (+) biên độ cố định. Theo đó, biên độ cố định áp dụng cho năm đầu tiên và năm thứ hai là 0%/năm và áp dụng cho năm thứ ba là 8%/năm. Vào ngày đáo hạn, Công ty phải thanh toán một khoản bằng 26,67% mệnh giá gốc mỗi trái phiếu. Lãi suất thực cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là từ 16,97%/năm đến 19,47%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng: (i) khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang; (ii) quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hai mươi sáu (26) căn biệt thự tại dự án Vinpearl Hội An tại phường Cửa Đại, thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam và quyền sở hữu tài sản trên đất hình thành trong tương lai là khách sạn thuộc dự án này; (iii) lô đất số KT-A1 và KT-A2 tại khu du lịch và sinh thái An Viên, phường Vĩnh Nguyên - Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa; (iv) quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Công viên vui chơi giải trí tại đảo Hòn Tre, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của công ty Vinpearl như trong phần thuyết minh về tài sản đảm bảo của loại trái phiếu thứ hai. Một phần khoản trái phiếu này với giá trị là 250 tỷ đồng Việt Nam đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20);
- ▶ Loại trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 2.000 trái phiếu (trong đó có 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả lãi sau cao nhất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6% một năm. Lãi suất áp dụng trong năm 2013 là từ 13%/năm đến 18%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản và các quyền tài sản của toàn bộ 633 căn hộ tại Dự án Times City có diện tích là 59.530,94 m² và diện tích căn hộ xây dựng dở dang của 5 tòa (T8,T9,T11,T12,T15) có diện tích là 238.288 m².
- ▶ Loại trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 2.000 trái phiếu phát hành vào ngày 2 tháng 4 năm 2013 (trong đó có 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 3 năm và 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân VNĐ trả sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Phát triển Nông nghiệp và Nông thôn Việt Nam (+) 5,5%. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên bằng 15,5%/năm. Lãi suất áp dụng trong năm 2013 là 13,38%/năm đến 15,5%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng: (i) tài sản gắn liền với đất khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City, bao gồm cả khu tầng hầm; (ii) tài khoản doanh thu Vincom Mega Mall Royal City và (iii) toàn bộ nguồn thu và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và sử dụng tài sản gắn liền với đất.
- ▶ Loại trái phiếu thứ sáu có giá trị ghi sổ là 2.300 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 23.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 27 tháng 9 năm 2013 và có kỳ hạn 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 13%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam được niêm yết tại sở giao dịch/chi nhánh của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Chi nhánh Sở giao dịch 1), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Chi nhánh Hà Nội) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch) vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 5%/năm. Trái phiếu doanh nghiệp này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Trung tâm thương mại Vincom Bà Triệu – Tòa tháp A & B, Trung tâm thương mại Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C và Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Trái phiếu quốc tế

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

Trái phiếu chuyển đổi quốc tế

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác từ vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VNĐ Tổng cộng
Năm trước						
Số dư đầu năm	3.911.498.930.000	2.395.153.738.480	(720.199.415.988)	7.845.114.930	906.939.533.153	6.501.237.900.575
- Tăng trong năm	1.582.334.120.000	13.920.924.598.183	-	-	-	15.503.258.718.183
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.571.311.686.488	1.571.311.686.488
- Tăng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	1.510.787.500.000	-	-	-	(1.510.787.500.000)	-
- Tăng cổ phiếu quỹ do hợp nhất kinh doanh	-	-	(1.712.520.574.501)	-	-	(1.712.520.574.501)
- Giảm từ hợp nhất kinh doanh	-	(12.524.194.495.619)	-	-	-	(12.524.194.495.619)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	182.402.693.580	1.035.073.260.000	-	-	1.217.475.953.580
- Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Số dư cuối năm	<u>7.004.620.550.000</u>	<u>3.974.286.534.624</u>	<u>(1.397.646.730.489)</u>	<u>12.845.114.930</u>	<u>962.463.719.641</u>	<u>10.556.569.188.706</u>
Năm nay						
Số dư đầu năm	7.004.620.550.000	3.974.286.534.624	(1.397.646.730.489)	12.845.114.930	962.463.719.641	10.556.569.188.706
- Tăng trong năm (i)	2.276.481.600.000	(2.276.481.600.000)	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	6.779.512.147.953	6.779.512.147.953
- Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Tăng từ chuyển đổi trái phiếu (ii)	6.966.640.000	34.833.360.000	-	-	-	41.800.000.000
- Phát hành cổ phiếu để sáp nhập với công ty con	7.968.000.000	49.003.200.000	-	-	-	56.971.200.000
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(2.953.978.284.083)	-	-	(2.953.978.284.083)
- Mua công ty con	-	-	-	-	(9.037.054.312)	(9.037.054.312)
Số dư cuối năm	<u>9.296.036.790.000</u>	<u>1.781.641.494.624</u>	<u>(4.351.625.014.572)</u>	<u>17.845.114.930</u>	<u>7.727.938.813.282</u>	<u>14.471.837.198.264</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

27.2 Quỹ dự phòng tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Quỹ dự phòng tài chính	17.845.114.930	12.845.114.930
Tổng cộng	17.845.114.930	12.845.114.930

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	929.603.679	700.462.055
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	929.603.679	700.462.055
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	929.603.679	700.462.055
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	836.888.541	656.684.696
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	836.888.541	656.684.696
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

27.4 Cổ phiếu quỹ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

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

- (i) Theo các thỏa thuận ký giữa Công ty, Công ty Vincom Retail và một số công ty khác trong Tập đoàn với Warburg Pincus và Credit Suisse vào các ngày 28 tháng 5 năm 2013 và ngày 12 tháng 7 năm 2013 cùng với các sửa đổi sau đó, Công ty Vincom Retail đã phát hành 330.116.332 cổ phần ưu đãi và 3.668 cổ phần phổ thông cho Warburg Pincus và Credit Suisse với tổng giá trị sau khi trừ đi chi phí phát hành là 3.173 tỷ đồng Việt Nam. Cổ phần ưu đãi phát hành bởi Công ty Vincom Retail là cổ phần ưu đãi cổ tức, có quyền hoán đổi sang cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và hưởng một số quyền ưu đãi khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU**29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

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

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU (tiếp theo)

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.798.711.062.674	1.225.842.939.796
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	697.314.853.019	377.487.862.154
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm	-	25.587.954.679
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	257.618.620.910	-

30. PHÂN LÃI TỪ CÔNG TY LIÊN KẾT

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Bê tông Ngoại thương	(259.466.899)	1.225.094.936
Công ty Tám con Sư tử	(12.088.382.154)	-
Công ty Thành phố Xanh	39.545.238.336	3.561.775.667
Công ty Du lịch Việt Nam	656.642.443	7.801.171.744
Công ty Cổ phần Viettronics Đồng Đa	-	3.860.505.002
Công ty Đại An	26.057.774.293	225.008.808
Công ty BĐS Thăng Long	788.381.766	768.922.365
TỔNG CỘNG	54.700.187.785	17.442.478.522

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	135.646.492.056	114.330.587.641
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	23.607.815.985	3.503.880.942
Thu nhập từ phạt hợp đồng	83.444.336.888	85.783.061.495
Thu nhập khác	28.594.339.183	25.043.645.204
Chi phí khác	56.842.117.086	40.209.407.607
Chi phí thanh lý tài sản cố định	26.621.331.041	1.587.957.883
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng và phạt khác	27.345.113.358	35.699.574.007
Chi phí khác	2.875.672.687	2.921.875.717
Lợi nhuận khác	<u>78.804.374.970</u>	<u>74.121.180.034</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.594.314.637.696	837.643.806.109
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	3.556.923.176
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(3.516.776.375)</u>	<u>(32.805.527.847)</u>
	<u>2.590.797.861.321</u>	<u>808.395.201.438</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**35.1 Chi phí thuế TNDN** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	9.740.085.981.878	2.655.063.125.963
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)</i>		
Chi phí từ thiện	41.553.544.826	19.836.073.500
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ Chênh lệch (lãi)/lỗ từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con và công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng	7.450.232.144	24.884.519.661
	(40.067.546.158)	(225.816.388.077)
Phân bổ lợi thế thương mại	589.083.963.573	426.042.633.583
Phân bổ quyền thuê đất	9.217.901.051	9.217.901.051
Thu nhập từ cổ tức	(3.831.666.761)	(28.335.443.080)
Phần lãi trong công ty liên kết	(54.700.187.785)	(17.442.478.522)
Thu nhập từ tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con	-	246.307.875.000
Chênh lệch do đánh giá lại quyền sử dụng đất cho các biệt thự đã bán tại Vinpearl Đà Nẵng	5.256.244.987	78.843.674.810
Chi phí hỗ trợ cho đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần công ty Xavinco	61.610.000.000	-
Điều chỉnh tiền phạt hành chính năm trước	(94.335.212.640)	94.335.212.640
Chi phí tạm thời không được khấu trừ liên quan đến bất động sản chuyển nhượng	68.790.979.201	37.380.231.946
Lỗ cung cấp dịch vụ chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất	(65.040.362.979)	-
Các khoản khác	(54.067.002.087)	57.693.910.052
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	10.211.006.869.250	3.378.010.848.527
Lỗ của các công ty con	201.237.243.607	4.487.562.705
Lỗ năm trước chuyển sang	(5.684.854.451)	(5.174.149.291)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	10.406.559.258.406	3.377.334.261.941
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập chịu thuế suất 25% (hoạt động kinh doanh thông thường và khác)	5.773.748.384.522	820.106.328.242
Thu nhập chịu thuế suất 25% (hoạt động chuyển nhượng bất động sản)	4.523.852.465.503	2.757.874.931.664
Thu nhập chịu thuế suất 20% (*)	22.951.582.336	-
Thu nhập chịu thuế suất 5% (hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn của Công ty TNHH MTV Vinpearl)	306.482.174.460	94.509.197.656
Lỗ không được bù trừ vào thu nhập tính thuế	(220.475.348.415)	(295.156.195.621)
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	2.594.314.637.696	903.946.234.742
Điều chỉnh ưu đãi thuế TNDN	-	(4.725.459.883)
Điều chỉnh từ tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con được hạch toán giảm thẳng dự vốn cổ phần	-	(61.576.968.750)
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	2.594.314.637.696	837.643.806.109
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu năm trước	-	3.556.923.176
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay sau khi điều chỉnh	2.594.314.637.696	841.200.729.285
Thuế TNDN phải trả đầu năm	250.047.955.686	211.982.169.448
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN phải trả do công ty con bán cổ phiếu quỹ	-	61.576.968.750
Điều chỉnh nghĩa vụ thuế TNDN khi bán Future	(13.228.615.094)	-
Thuế TNDN tăng thêm do sáp nhập với Công ty Vinpearl	-	15.520.749.576
Điều chỉnh khác	324.488.224	(1.599.966.613)
Thuế TNDN (tạm nộp)/tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng thuần trong năm	79.553.231.620	215.062.303.234
Điều chỉnh giảm thuế TNDN đã tạm tính các năm trước	(210.934.878.408)	(71.986.998.469)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.803.518.979.544)	(898.948.679.962)
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT được hoàn	-	(122.759.319.563)
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 22)	896.557.840.180	250.047.955.686

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Thu nhập/(chi phí) tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trích trước chi phí quảng cáo và chi phí cho bất động sản đã bán	12.755.197.365	13.729.172.681	(973.975.316)	5.491.884.684
Chi phí quản lý chung được vốn hóa	420.993.344	954.864.869	(533.871.525)	954.864.869
Dự phòng trợ cấp thôi việc	302.543.434	302.543.434	-	1.548.551
Lỗi do đánh giá lại các tài khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ	204.932.136	237.856.429	(32.924.293)	(49.648.390)
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con	28.940.232.402	29.917.455.150	(977.222.748)	(931.762.288)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C	(19.646.651.251)	(20.912.748.565)	1.266.097.314	302.708.376
Chênh lệch do đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(53.000.662.787)	(54.739.363.439)	1.738.700.652	20.117.294.047
Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền thực hiện dự án Hòn Một	(24.176.389.712)	(27.206.362.002)	3.029.972.291	6.918.637.998
Nợ thuế TNDN hoãn lại thuần	(54.199.805.069)	(57.716.581.443)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			3.516.776.375	32.805.527.847
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:</i>				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	42.623.898.681	45.141.892.563		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(96.823.703.750)	(102.858.474.006)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(54.199.805.069)	(57.716.581.443)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

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

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

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VNĐ</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 7)			
Công ty Tám con Sư tử	Công ty liên kết	Tiền thuê và phí dịch vụ phải thu	7.982.572.934
			7.982.572.934
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Lãi vay phải thu	11.230.684.800
		Tạm ứng cổ tức	205.200.000.000
			216.430.684.800
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)			
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Tạm ứng mua cổ phần	200.000.000.000
			200.000.000.000
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21)			
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	4.739.979.963
Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	19.316.961.575
			24.056.941.538
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)			
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết	Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư	266.500.000.000
			266.500.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thuê văn phòng và ăn ca phải trả	84.989.693
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con	Phải trả phí hỗ trợ	16.260.821.966
			16.345.811.659
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác (Thuyết minh số 25)			
Công ty Cổ phần Tám con sư tử	Công ty liên kết	Đặt cọc Trung tâm Thương mại	3.423.884.527
			3.423.884.527

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Năm nay VNĐ</i>	<i>Năm trước VNĐ</i>
Lương và thưởng	38.109.127.559	18.346.091.905
Phúc lợi khi chấm dứt làm việc	-	-
	<u>38.109.127.559</u>	<u>18.346.091.905</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

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

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

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.779.512.147.953	1.571.311.686.488
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	<u>247.554.304.660</u>	<u>60.291.580.212</u>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>7.027.066.452.613</u>	<u>1.631.603.266.700</u>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	643.955.322	508.089.836
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành trong năm 2012	-	140.931.308
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành trong tháng 1 năm 2013	<u>214.658.691</u>	<u>214.658.692</u>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	858.614.013	863.679.836
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Vay chuyển đổi	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	104.097.461	67.843.881
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>962.711.474</u>	<u>931.523.717</u>
Lãi trên cổ phiếu cơ bản	<u>7.896</u>	<u>1.819</u>
Lãi trên cổ phiếu suy giảm	<u>7.299</u>	<u>1.752</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (6.436.048.755.221 đồng Việt Nam), chi phí tài chính (1.943.627.332.561 đồng Việt Nam).
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (4.803.912.193.646 đồng Việt Nam), tài sản thuế hoãn lại (42.623.898.681 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn (5.512.841.034.628 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư dài hạn (2.702.645.119.316 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 (24.360.164.494.408 đồng Việt Nam), thuế phải trả nhà nước (2.107.765.031.095 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (3.023.470.785.606 đồng Việt Nam) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (96.823.703.750 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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

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

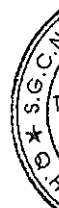
Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Tập đoàn là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

Rủi ro thị trường

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

	Tăng/giảm điểm cơ bản			Đơn vị tính: VNĐ
	Ngắn hạn	Trung hạn	Dài hạn	
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012				Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
VNĐ	+400	+400	+400	(333.109.533.067)
VNĐ	-400	-400	-400	333.109.533.067
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013				
VNĐ	+375	+325	+325	(265.771.835.509)
VNĐ	-375	-325	-325	265.771.835.509

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được trong kỳ báo cáo.

Chủ yếu các khoản vay bằng đồng đô la Mỹ của Tập đoàn có lãi suất cố định và do đó, ảnh hưởng của việc thay đổi lãi suất đến lợi nhuận trước thuế là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

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

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

	<i>Thay đổi tỉ giá VNĐ/USD</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	+1%	(55.420.073.344)
	-1%	55.420.073.344
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	+2%	(290.441.815.494)
	-2%	290.441.815.494

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

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

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

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

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

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

Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

Các khoản phải thu khác

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

Các khoản cho vay

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5 và số 6. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ngoại trừ các tài sản tài chính mà Tập đoàn đã lập dự phòng như trong Thuyết minh số 6 và Thuyết minh số 7, Ban Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu và cho vay sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	20.241.483.358.377	15.063.865.659.871	20.241.483.358.377	15.063.865.659.871
Vay và trái phiếu chuyển đổi	7.142.151.921.637	6.764.800.000.000	7.142.151.921.637	6.764.800.000.000
Phải trả người bán	1.158.828.828.873	1.704.259.748.134	1.158.828.828.873	1.704.259.748.134
Nợ phải trả ngắn hạn khác	3.397.575.585.523	1.848.792.605.038	3.397.575.585.523	1.848.792.605.038
Nợ phải trả dài hạn khác	362.568.040.058	390.583.532.548	362.568.040.058	390.583.532.548
Tổng cộng	32.302.607.734.468	25.772.301.545.591	32.302.607.734.468	25.772.301.545.591

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

Công ty Sài Đồng đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 ước tính là 376 tỷ đồng Việt Nam.

Công ty Vinpearl đã thỏa thuận nguyên tắc với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng liên quan đến việc triển khai dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo đó, Công ty Vinpearl cam kết sẽ trả 885 tỷ đồng Việt Nam tiền sử dụng đất của dự án.

Công ty Vinpearl Phú Quốc đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Vinpearl Phú Quốc tại Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, Kiên Giang. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 ước tính là 205 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn còn có các khoản cam kết với tổng số tiền khoảng 547 tỷ đồng Việt Nam chủ yếu liên quan đến các hợp đồng đã ký kết với các nhà thầu để thực hiện Dự án Khu biệt thự và sân golf Vinpearl, Khu khách sạn thuộc dự án Công viên Văn hóa và du lịch Sinh thái Vinpearl tại khu vực Bãi Sỏi trên Đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng, Dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác, trong đó có cam kết tiền thuê đất của dự án Tây Hồ View là 12 tỷ đồng Việt Nam.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
	VNĐ
Đến 1 năm	1.694.194.857.642
Trên 1 đến 5 năm	3.163.831.042.880
Trên 5 năm	1.513.388.271.708
Tổng cộng	<u>6.371.414.172.230</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê (tiếp theo)

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 2 năm 2012 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cầu phần trường học thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và dự án Royal City. Tập đoàn, là bên cho thuê, sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu (đã bao gồm cả thuế GTGT Công ty phải nộp) và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện Hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

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

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với thời hạn 50 năm và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Ngày 31 tháng 12
năm 2013

Đến 1 năm	16.840.834.532
Trên 1 đến 5 năm	200.546.014.905
Trên 5 năm	1.787.459.871.017
Tổng cộng	<u>2.004.846.720.454</u>

Các cam kết khác

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Điện tử Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 5 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản vay là 540 tỷ đồng Việt Nam để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng - là một công ty được thành lập để đảm nhận việc thực hiện các dự án phát triển bất động sản tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Khoản vay có thời hạn 5 năm từ ngày Hanel hoàn tất mỗi giai đoạn góp vốn vào vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại theo thỏa thuận này là 300 tỷ đồng Việt Nam. Khoản cam kết này sẽ không phải thực hiện trong trường hợp Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 20% cổ phần trong Công ty Sài Đồng từ Hanel theo Thỏa thuận nguyên tắc về việc chuyển nhượng cổ phần ký ngày 19 tháng 8 năm 2013.

Theo Thỏa thuận hỗ trợ ký ngày 1 tháng 8 năm 2011, Tập đoàn cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 17,5 tỷ đồng Việt Nam/năm để đi dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 4 năm để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi đi dời và tái định cư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại theo Hợp đồng trên là 17,5 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Thỏa thuận hỗ trợ ngày 21 tháng 7 năm 2012, Công ty cam kết hỗ trợ hàng năm cho Công ty TNHH MTV Hanel một khoản 24,5 tỷ đồng Việt Nam/năm trong vòng 5 năm, thời điểm chuyển tiền là vào ngày 21 tháng 7 hàng năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại của Thỏa thuận trên là khoảng 86,9 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Dệt may Hà Nội ("Hanosimex")

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa Tập đoàn và Hanosimex vào ngày 2 tháng 4 năm 2009 và Bản cam kết về việc thực hiện trách nhiệm với Hanosimex vào ngày 10 tháng 3 năm 2010, Tập đoàn cam kết chuyển nhượng 2.575 m² đất tại Dự án Times City cho Hanosimex.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 4 tháng 8 năm 2008 giữa bảy (7) bên bao gồm Công ty, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam ("Vinataba"), Công ty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long ("Vinataba Thăng Long"), Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba (Vinataba JSC), Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước ("Căn Nhà Mơ Ước"), Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam ("Vinaenco") và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản An Bình ("An Bình"), Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị là 105 tỷ đồng Việt Nam để thực hiện dự án tại 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng cam kết hỗ trợ Vinataba và Vinataba Thăng Long 105 tỷ đồng Việt Nam để sử dụng trong việc di dời, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái đầu tư. Khoản cam kết này sẽ được chuyển thành vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Thăng Long"), một công ty mới được thành lập để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 192,5 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Vận tải Hà Nội và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài

Theo thỏa thuận đền bù ký ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty, Tổng Công ty Vận tải Hà Nội ("Hanoi Transerco") và Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài ("DVT"), Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ đồng Việt Nam cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết theo Hợp đồng Chuyển nhượng với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Vào ngày 31 tháng 07 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công ty cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho BIDV vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- (i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("Tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m²); và
- (ii) Quyền sở hữu 31,156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

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

Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4-HH16 (có diện tích 43.542 m²) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m²) thuộc Dự án Vinhomes Riverside cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết khác (tiếp theo)

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

Công ty Hoàng Gia và Công ty Nam Hà Nội đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City, Times City và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ này vay để thanh toán tiền mua căn hộ. Theo thỏa thuận này:

- ▶ Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City và Times City;
- ▶ Công ty Hoàng Gia và Công ty Nam Hà Nội sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán một phần lãi vay tương ứng với lãi suất từ 1%/năm đến 5,5%/năm trong thời hạn không quá 12 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng; và
- ▶ Trong trường hợp khách hàng mua căn hộ tại dự án Royal City vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngân hàng có thể yêu cầu Công ty Hoàng gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Hoàng Gia.

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Đại An

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2013, Công ty và Công ty Vincom Retail, công ty con, đã ký hợp đồng hợp tác với Công ty Đại An để phát triển dự án Khu đô thị Đại An tại xã Tân Quang, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. Để bảo đảm quyền được độc quyền tham gia hợp tác, Công ty cam kết đặt cọc cho Công ty Đại An số tiền 3.000 tỷ đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận này là 1.900 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty Đại An

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2013, Công ty và Công ty Vincom Retail, công ty con, đã ký hợp đồng mua cổ phần của Công ty Tân Liên Phát từ Công ty Đại An. Theo đó, Công ty cam kết thanh toán cho Công ty Đại An số tiền là 2.200 tỷ đồng Việt Nam để nhận chuyển nhượng 60% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát và đặt cọc 800 tỷ đồng Việt Nam để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng 20% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát mua theo quyền chọn mua. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại theo thỏa thuận này là 400 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết thanh toán số tiền trúng đấu giá còn lại liên quan đến một dự án bất động sản ở Cần Thơ

Vào ngày 4 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn đã trúng đấu giá Cơ sở nhà, đất trụ sở Bộ chỉ huy quân sự tại số 209 đường 30 tháng 4 phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ theo giá trúng thầu là 491,4 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết thanh toán số tiền trúng đấu giá còn lại là 393 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

42. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Ngoài các sự kiện quan trọng trong năm đã được trình bày trong các Thuyết minh khác của báo cáo tài chính, Tập đoàn còn phát sinh các sự kiện quan trọng sau:

Trong tháng 1 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc nhận vay 100 triệu đô la Mỹ từ Credit Suisse. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có thời hạn 11 tháng và chịu lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất liên ngân hàng Anh ("LIBOR") + biên độ. Trong tháng 7 năm 2013, Công ty đã hoàn trả toàn bộ khoản vay này.

Trong tháng 5 năm 2013, Tập đoàn đã (i) thanh toán toàn bộ trái phiếu với giá trị 2.000 tỷ đồng Việt Nam phát hành cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu với giá trị 1.000 tỷ đồng Việt Nam phát hành cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; và (ii) thanh toán toàn bộ trái phiếu với giá trị 500 tỷ đồng Việt Nam và mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu với giá trị 1.000 tỷ đồng Việt Nam phát hành cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Trong tháng 3 và tháng 6 năm 2013, Công ty cũng đã hoàn trả toàn bộ khoản vay trị giá 1.200 tỷ đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Trong tháng 7 năm 2013, Công ty Cổ phần Vincom Retail, công ty con đã phát hành 282.960.000 cổ phần ưu đãi cho phần vốn góp bằng tiền trị giá 707,4 tỷ đồng Việt Nam từ Credit Suisse (tương đương với 33.750.000 đô la Mỹ) và 2.122,2 tỷ đồng Việt Nam từ Warburg Pincus (tương đương với 101.250.000 đô la Mỹ). Ngoài ra, Công ty Cổ phần Vincom Retail cũng nhận tiền vay liên quan đến các khoản vay chuyển đổi như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi lấy toàn bộ 1.593.600 cổ phần của Công ty PFV, công ty con. Sau hoàn tất việc sáp nhập vào Công ty, Công ty PFV đã tiến hành giải thể.

43. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 1 tháng 1 năm 2014, Công ty và Công ty Nam Hà Nội đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty TNHH Xây dựng Vincom (tên trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Ecocons Hà Nội) và theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Vincom trở thành công ty con của Công ty.

Vào ngày 25 tháng 2 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 30% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát và theo đó, cùng với 30% cổ phần Công ty sở hữu gián tiếp qua Công ty Vincom Retail, Công ty Tân Liên Phát trở thành công ty con của Tập đoàn.

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn đã phát hành trái phiếu không chuyển đổi bằng đồng Việt Nam có thời hạn 5 năm với tổng giá trị theo mệnh giá là 4.000 tỷ đồng Việt Nam. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm và được điều chỉnh trong các kỳ tính lãi tiếp theo dựa trên lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả sau, kỳ hạn 6 tháng công bố bởi một số ngân hàng thương mại. Tài sản đảm bảo cho trái phiếu này là trung tâm thương mại, dịch vụ và bãi đậu xe ngầm của Vincom Center Đồng Khởi có địa chỉ tại số 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH VINE-COM, công ty con, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106459932 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 2 năm 2014 với vốn điều lệ là 1.050 tỷ đồng Việt Nam trong đó Công ty nắm 70% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty con này là bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet. Công ty có trụ sở chính tại T26, khu đô thị Times City, số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

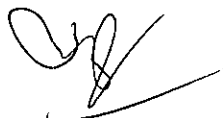
43. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Ngọc Viễn Đông, công ty liên kết, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312608890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 1 năm 2014 với vốn điều lệ là 1.153,85 tỷ đồng Việt Nam trong đó Công ty nắm 45% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty liên kết này là kinh doanh bất động sản. Công ty có trụ sở chính tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Ngày 10 tháng 3 năm 2014

