

# **Tập đoàn Vingroup -- Công ty CP**

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 64

# 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 vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi, với lần gần nhất là lần thứ 51 được cấp ngày 19 tháng 2 năm 2014.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường 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

Các 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	Bỏ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2013
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	Bỏ 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 cho 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, 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 hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty 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.

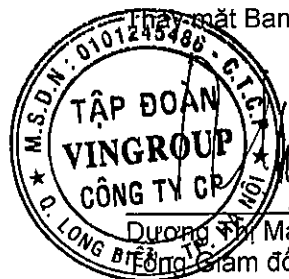
Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin tổng thể đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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.

Trụ sở Ban Giám đốc:



Dương Thị Mai Hoa  
Trưởng Ban 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 riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) được lập ngày 10 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng liệu có 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 Công ty. 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.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### Vấn đề khác

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP có các công ty con trong năm 2013 và Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo các 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán của chúng tôi đề ngày 10 tháng 3 năm 2014 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó.

### 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 RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>12.737.150.578.289</b>	<b>2.383.483.010.219</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>766.283.831.400</b>	<b>59.494.537.371</b>
111	1. Tiền		193.122.654.177	36.694.537.371
112	2. Các khoản tương đương tiền		573.161.177.223	22.800.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>15.1</b>	<b>5.625.404.045.879</b>	<b>631.140.871.938</b>
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		5.677.388.418.321	650.711.216.216
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(51.984.372.442)	(19.570.344.278)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.567.531.227.771</b>	<b>342.169.192.904</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	169.494.219.666	145.307.241.767
132	2. Trả trước cho người bán		15.221.942.722	41.381.412.847
135	3. Các khoản phải thu khác	6	2.400.572.292.002	164.242.525.712
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(17.757.226.619)	(8.761.987.422)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>73.679.875.875</b>	<b>72.096.372.486</b>
141	1. Hàng tồn kho		82.618.410.222	81.034.906.833
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.938.534.347)	(8.938.534.347)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.704.251.597.364</b>	<b>1.278.582.035.520</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	15.701.696.286	17.341.169.418
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		38.688.098.268	10.571.682.083
154	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	30.2	3.284.386.992	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	3.646.577.415.818	1.250.669.184.019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>38.233.760.915.049</b>	<b>32.913.163.596.417</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>51.604.965.277</b>	<b>1.731.647.844.603</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	45.483.377.626	41.831.793.288
222	Nguyên giá		72.324.349.585	70.809.760.031
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.840.971.959)	(28.977.966.743)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	3.309.157.558	6.660.040.970
228	Nguyên giá		11.690.736.472	12.848.490.772
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.381.578.914)	(6.188.449.802)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	2.812.430.093	1.683.156.010.345
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>86.584.082.339</b>	<b>2.450.922.201.641</b>
241	1. Nguyên giá		87.706.085.875	2.520.886.505.462
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.122.003.536)	(69.964.303.821)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15.2</b>	<b>37.362.080.228.872</b>	<b>28.471.147.648.935</b>
251	1. Đầu tư vào các công ty con		29.768.453.109.190	26.571.086.522.797
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết		544.681.818.182	1.513.592.218.182
258	3. Đầu tư dài hạn khác		7.048.945.301.500	386.468.907.956
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>733.491.638.561</b>	<b>259.445.901.238</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	733.488.998.561	259.443.261.238
268	2. Tài sản dài hạn khác		2.640.000	2.640.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>50.970.911.493.338</b>	<b>35.296.646.606.636</b>

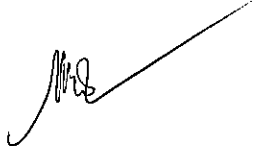
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

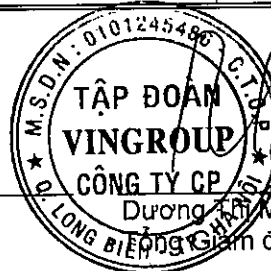
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>23.135.447.702.632</b>	<b>11.377.110.888.574</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.933.713.948.930</b>	<b>2.896.986.634.682</b>
311	1. Vay ngắn hạn	17	5.663.132.511.492	2.141.023.339.387
312	2. Phải trả người bán		17.034.696.013	53.518.876.826
313	3. Người mua trả tiền trước	18	598.258.550.703	25.178.578.289
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	2.490.926.799	29.202.276.050
315	5. Phải trả người lao động		7.704.885.682	13.030.666.730
316	6. Chi phí phải trả	20	459.773.876.907	492.851.135.450
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	185.318.501.334	142.181.761.950
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>16.201.733.753.702</b>	<b>8.480.124.253.892</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	22	2.244.114.285	173.457.587.225
334	2. Vay dài hạn	23	16.092.975.015.387	8.306.666.666.667
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	106.514.624.030	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>27.835.463.790.706</b>	<b>23.919.535.718.062</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>27.835.463.790.706</b>	<b>23.919.535.718.062</b>
411	1. Vốn cổ phần	24.1	9.296.036.790.000	7.004.620.550.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	13.706.823.617.810	16.297.975.125.727
414	3. Cổ phiếu quỹ	24.1	(1.746.271.037.482)	-
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	24.1	16.000.000.000	11.000.000.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	6.562.874.420.378	605.940.042.335
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>50.970.911.493.338</b>	<b>35.296.646.606.636</b>


CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại (đô la Mỹ)	231.843	238.505
Ngoại tệ các loại (euro)	100	100

  
Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



  
Dương Thị Mai Hoa  
Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
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	25.1	736.569.699.924	2.429.655.465.475
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	736.569.699.924	2.429.655.465.475
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	26	(570.430.779.506)	(474.447.023.309)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		166.138.920.418	1.955.208.442.166
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	8.875.701.609.819	839.806.016.240
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	27	(1.585.375.276.634) (1.079.760.878.236)	(687.545.337.674) (582.477.523.576)
24	8. Chi phí bán hàng		(12.549.897.204)	(84.163.798.603)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(269.506.467.412)	(272.689.320.496)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.174.408.888.987	1.750.616.001.633
31	11. Thu nhập khác	28	20.259.072.548	19.011.011.530
32	12. Chi phí khác	28	(26.836.231.112)	(3.988.920.620)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	28	(6.577.158.564)	15.022.090.910

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (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
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.167.831.730.423	1.765.638.092.543
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(1.205.897.352.379)	(332.584.213.685)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	-	(824.327.628)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.961.934.378.044	1.432.229.551.230



Nguyễn Thị Kim Dung  
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 RIÊNG**  
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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		7.167.831.730.423	1.765.638.092.543
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	10,11,14	26.221.826.720	100.312.333.500
03	Dự phòng		41.409.267.361	490.282.328
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		90.027.592.219	(5.811.797.668)
05	(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		(981.091.271)	6.907.018
05	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư		(5.575.741.580.841)	(68.181.818.182)
05	Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức		(3.154.112.334.438)	(742.193.557.796)
06	Chi phí lãi vay	27	1.079.760.878.236	582.477.523.576
08	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(325.583.711.591)</b>	<b>1.632.737.965.319</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(231.918.066.405)	235.571.328.468
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.583.503.389)	98.236.950.222
11	Tăng các khoản phải trả		332.178.653.155	81.575.558.757
12	Giảm chi phí trả trước		7.178.144.314	13.375.707.155
13	Chi phí lãi vay đã trả		(989.744.837.717)	(1.125.021.580.576)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	30.2	(1.218.276.291.463)	(377.525.835.679)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		406.291.768.201	11.174.642.806
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.021.457.844.895)</b>	<b>570.124.736.472</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(87.633.675.028)	(1.200.084.631.274)
	Tiền chi đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng		(114.567.661.192)	-
	Đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án bất động sản tiềm năng		(1.870.000.000.000)	-
22	Tiền thu do nhượng bán tài sản cố định và thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác		6.266.317.604	2.359.653.615
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(21.396.681.135.877)	(4.746.278.116.730)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		8.917.681.581.088	4.414.024.196.611
25	Tiền chi để góp vốn vào công ty con		(1.532.548.617.524)	(2.133.080.881.505)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty khác		(1.738.567.700.000)	(1.227.794.601.500)
26	Tiền thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ chi phí chuyển nhượng		9.741.338.569.247	-
26	Tiền thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty khác		630.175.906.401	1.761.000.000.000
	Tiền nhận từ Công ty PFV tại ngày sáp nhập		52.632.632.893	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		395.195.706.054	682.589.365.229
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(6.996.708.076.334)</b>	<b>(2.447.265.015.554)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(2.953.978.284.083)	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		23.461.795.834.380	9.074.042.711.220
34	Trả nợ vay		(10.782.842.993.116)	(7.239.376.347.745)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		9.724.974.557.181	1.834.666.363.475
50	Tăng/ (giảm) tiền thuần trong năm		706.808.635.952	(42.473.915.607)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		59.494.537.372	101.968.452.978
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(19.341.924)	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	766.283.831.400	59.494.537.371

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Ngày 10 tháng 3 năm 2014

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường 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 biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty 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, Hà Nội	▷ 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 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 Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH MTV Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
8	Công ty TNHH Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	59,00	59,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, 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	17A Bạch Đằng, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn



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

## 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	Số 75B, Cù Lao Thượng, phường Vĩnh Thọ, 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 D5.5, chung cư Vĩnh Phước, phường Vĩnh Phương, 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	88,59	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 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 Vinhomes Riverside, 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 Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	▷ Cung cấp dịch vụ giáo dục

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

## 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
28	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco ("Công ty Xavinco")	96,44	96,42	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▷ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 Vinhomes Riverside, 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 Vinhomes Riverside, 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 Vinhomes Riverside, 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 Vinhomes Riverside, 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 Vinhomes Riverside, 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

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

## 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>
37	Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc ("Công ty Vinpearl Phú Quốc")	100,00	100,00	Khu Bãi Dài, xã Giành 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
40	Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City ("Công ty VMM Times City")	100,00	88,47	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, 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.

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 15.2.2.

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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15.2.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Công ty đã hoàn thành và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 10 tháng 3 năm 2014.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

### **2.2 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

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

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

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

### **2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.4 Niên độ kế toán**

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

### **2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

### 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 Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

##### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

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

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

### 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu 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 hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 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:

Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

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

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

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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:

Nhà cửa	45 - 47 năm
Máy móc và thiết bị	9 - 10 năm

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

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

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

#### 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 năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

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

#### 3.10 *Đầu tư vào công ty con*

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

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

#### 3.11 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và 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 của doanh nghiệp trong năm.

#### 3.13 Chi phí trả trước

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

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

#### 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 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 Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 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 riêng.

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") 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 Công ty được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

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



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

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

#### 3.18 *Phân chia lợi nhuận*

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

Công ty trích lập quỹ dự phòng tài chính từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Quỹ dự phòng tài chính được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân 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 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

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

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

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

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

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

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và 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 Công ty 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với 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 niên độ kế toán niên và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán niên và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 niên độ kế toán niên.

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

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

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

#### 3.21 Công cụ tài chính

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

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210 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 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

#### 3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)*

##### Nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

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

##### *Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

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

##### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	145.054.720	78.459.042
Tiền gửi ngân hàng	192.977.599.457	36.616.078.329
Các khoản tương đương tiền	573.161.177.223	22.800.000.000
	<b>766.283.831.400</b>	<b>59.494.537.371</b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 6,5%/năm đến 7%/năm và có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng (ngày 31 tháng 12 năm 2012: các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng có thời hạn 1 tuần với lãi suất 2%/năm). Các khoản tương đương tiền cũng bao gồm khoản cho một công ty con vay với số tiền là 11 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 31).

### 5. 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	5.500.895.150	108.676.345.269
Phải thu phí quản lý từ các công ty con	148.467.005.326	-
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan khác	15.526.319.190	36.630.896.498
	<b>169.494.219.666</b>	<b>145.307.241.767</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>19.057.289.604</i>	<i>144.772.058.976</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>150.436.930.062</i>	<i>535.182.791</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.370.970.857)	(2.459.973.291)

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

## 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ tức phải thu (i)	900.000.000.000	-
Phải thu lại từ ngân sách nhà nước (ii)	800.000.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	360.000.000.000	-
Lãi phải thu từ cho vay và tiền gửi	229.474.761.893	82.346.194.815
Chi phí trả hộ các công ty con	37.051.296.000	-
Các khoản phải thu khác	74.046.234.109	81.896.330.897
	<b><u>2.400.572.292.002</u></b>	<b><u>164.242.525.712</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Các khoản phải thu khác	1.357.220.451.826	48.683.001.591
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.043.351.840.176	115.559.524.121
Dự phòng phải thu khó đòi	(14.386.255.762)	(6.302.014.131)

- (i) Đây là khoản phải thu cổ tức từ Công ty Vinpearl, công ty con theo Quyết định số 122A/2013/QĐ-HĐQT-VINGROUP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc phân chia lợi nhuận sau thuế lũy kế đến ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Công ty Vinpearl.
- (ii) 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.
- (iii) Đây là khoản phải thu từ các cá nhân liên quan đến chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An (Thuyết minh 15.2.2).

## 7. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nguyên liệu khác	148.991.373	78.884.441
Công cụ dụng cụ	333.695.394	171.948.116
Căn hộ mua để bán	30.980.680.030	30.980.680.030
Quyền sử dụng đất mua để bán	38.953.762.100	38.949.799.600
Căn hộ xây để bán	12.201.281.325	10.853.594.646
	<b><u>82.618.410.222</u></b>	<b><u>81.034.906.833</u></b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.938.534.347)	(8.938.534.347)
	<b><u>73.679.875.875</u></b>	<b><u>72.096.372.486</u></b>

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

## 8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí thu xếp khoản vay	2.970.617.785	-
Chi phí trả trước khác	12.731.078.501	17.341.169.418
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.701.696.286</b>	<b>17.341.169.418</b>

## 9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng/đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	2.802.200.000.000	-
Khoản đặt cọc ngắn hạn (ii)	843.450.000.000	1.249.768.000.000
Tạm ứng nhân viên	927.415.818	901.184.019
	<b>3.646.577.415.818</b>	<b>1.250.669.184.019</b>

(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 15.
- Nhận chuyển nhượng 20% cổ phần của Công ty Sài Đồng, công ty con (Thuyết minh số 15) 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 (Thuyết minh 15). 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 34).

(ii) Đây là khoản đặt cọc 60 triệu đô la Mỹ tại tài khoản phong tỏa mở tại Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore ("Credit Suisse") và được sử dụng để đảm bảo cho Credit Suisse liên quan đến các hợp đồng hoán đổi cổ phiếu mà Credit Suisse đã ký kết với một số trái chủ của trái phiếu chuyển đổi được Công ty phát hành trong tháng 7 năm 2012. 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 còn lại 40 triệu đô la Mỹ tới ngày 3 tháng 4 năm 2014.

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

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	17.100.108.243	22.211.927.483	31.497.724.305	70.809.760.031
Mua mới	1.031.258.726	17.263.745.857	2.117.190.855	20.412.195.438
Tăng do sáp nhập với Công ty PFV	701.000.916	1.574.808.182	1.746.207.670	4.022.016.768
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	(789.525.718)	(1.282.344.155)	(8.733.443.610)	(10.805.313.483)
Giảm do thanh lý	(5.425.317.668)	(5.316.008.709)	(1.372.982.792)	(12.114.309.169)
Số dư cuối năm	<u>12.617.524.499</u>	<u>34.452.128.658</u>	<u>25.254.696.428</u>	<u>72.324.349.585</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>1.524.354.575</i>	<i>410.519.856</i>	<i>6.294.013.513</i>	<i>8.228.887.944</i>
<b>Giá trị hao mòn:</b>				
Số dư đầu năm	5.369.110.051	8.801.451.968	14.807.404.724	28.977.966.743
Tăng trong năm	1.915.650.903	2.899.445.981	6.527.243.186	11.342.340.070
Tăng do sáp nhập với Công ty PFV	701.000.916	1.075.845.199	692.156.012	2.469.002.127
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	(404.439.321)	(42.086.250)	(7.097.928.581)	(7.544.454.152)
Giảm do thanh lý	(3.374.995.168)	(4.495.125.013)	(533.762.648)	(8.403.882.829)
Số dư cuối năm	<u>4.206.327.381</u>	<u>8.239.531.885</u>	<u>14.395.112.693</u>	<u>26.840.971.959</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	<u>11.730.998.192</u>	<u>13.410.475.515</u>	<u>16.690.319.581</u>	<u>41.831.793.288</u>
Số dư cuối năm	<u>8.411.197.118</u>	<u>26.212.596.773</u>	<u>10.859.583.735</u>	<u>45.483.377.626</u>

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	12.848.490.772
Mua mới	749.040.000
Chuyển sang công cụ dụng cụ	(389.557.530)
Thanh lý	<u>(1.517.236.770)</u>
Số dư cuối năm	<u>11.690.736.472</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>	
Số dư đầu năm	6.188.449.802
Tăng trong năm	3.033.062.474
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	(157.354.850)
Thanh lý	<u>(682.578.512)</u>
Số dư cuối năm	<u>8.381.578.914</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	<u>6.660.040.970</u>
Số dư cuối năm	<u>3.309.157.558</u>

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu khách sạn tại Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh	-	1.680.642.158.293
Chi phí khác	<u>2.812.430.093</u>	<u>2.513.852.052</u>
	<b><u>2.812.430.093</u></b>	<b><u>1.683.156.010.345</u></b>

Chi phí xây dựng Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh đã được Công ty sử dụng để góp vốn vào Công ty Tương Lai, công ty con. Toàn bộ khoản đầu tư vào công ty con này sau đó đã được Công ty chuyển nhượng cho một đối tác doanh nghiệp bên ngoài (xem Thuyết minh số 15.2.1).

**13. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với số tiền là 43.099.415.979 đồng Việt Nam. Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho Dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 15,69%/năm trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho phần chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của dự án này. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm cho đến thời điểm góp vốn vào Công ty Tương Lai, công ty con (xem Thuyết minh số 15.2.1).



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

#### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	1.103.963.248.715	1.324.958.688.979	91.964.567.768	2.520.886.505.462
Tăng trong năm (ii)	-	87.706.085.875	-	87.706.085.875
Giảm trong năm (i)	(1.103.963.248.715)	(1.324.958.688.979)	(91.964.567.768)	(2.520.886.505.462)
Số dư cuối năm	-	87.706.085.875	-	87.706.085.875
<b>Giá trị hao mòn:</b>				
Số dư đầu năm	7.855.679.410	20.546.844.463	41.561.779.948	69.964.303.821
Tăng trong năm	3.806.399.386	5.826.509.977	2.213.514.813	11.846.424.176
Giảm trong năm (i)	(11.662.078.796)	(25.251.350.904)	(43.775.294.761)	(80.688.724.461)
Số dư cuối năm	-	1.122.003.536	-	1.122.003.536
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	1.096.107.569.305	1.304.411.844.516	50.402.787.820	2.450.922.201.641
Số dư cuối năm	-	86.584.082.339	-	86.584.082.339

(i) Trong năm, Công ty đã sử dụng các bất động sản đầu tư dưới đây để lần lượt góp vốn vào các công ty con là Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương Mại và Đầu Tư Tương Lai:

- ▶ 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 và B tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cấu phần trung tâm thương mại thuộc toà nhà Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh có địa chỉ tại số 117 Đồng Khởi và 116 Nguyễn Huệ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Các khoản đầu tư vào hai công ty con này sau đó đã được Công ty lần lượt chuyển nhượng cho một đơn vị trong Tập đoàn và một đối tác doanh nghiệp bên ngoài (xem Thuyết minh số 15.2.1).

(ii) Bất động sản đầu tư tăng trong năm là giá trị của tầng 4A của Tòa nhà Vincom Center B – Thành phố Hồ Chí Minh 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.

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

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ****15.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.504.004.595.059	394.369.791.330
Các khoản cho vay khác (i)	64.292.886.000	54.000.000.000
Các khoản cho vay dài hạn khác đến hạn phải thu (Thuyết minh số 15.2.3)	148.531.872.120	165.602.887.886
Các khoản tiền gửi ngắn hạn (ii)	813.622.291.950	4.369.425.000
Đầu tư vào dự án bất động sản (iii)	114.567.661.192	-
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu (iv)	32.369.112.000	32.369.112.000
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5.677.388.418.321</b>	<b>650.711.216.216</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(51.984.372.442)	(19.570.344.278)
	<b>5.625.404.045.879</b>	<b>631.140.871.938</b>

- (i) Đây là khoản cho vay một tổ chức với lãi suất 18%/năm, có thời hạn 6 tháng và không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng với kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất từ 6,8%/năm đến 8,5%/năm.
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng.
- (iv) Đây là khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí ("DPM"). Số lượng cổ phiếu DPM được Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 598.320 cổ phiếu (2012: 598.320 cổ phiếu).

**15.2 Đầu tư tài chính dài hạn**

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty con	15.2.1	29.768.453.109.190	26.571.086.522.797
Đầu tư vào các công ty liên kết	15.2.2	544.681.818.182	1.513.592.218.182
Đầu tư dài hạn khác	15.2.3	7.048.945.301.500	386.468.907.956
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>37.362.080.228.872</b>	<b>28.471.147.648.935</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
		<b>37.362.080.228.872</b>	<b>28.471.147.648.935</b>

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

## 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

### 15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

#### 15.2.1 Đầu tư vào các công ty con

Đơn vị tính: VNĐ

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Vinpearl (i)	205.498.489	15.506.874.376.000	205.498.489	15.506.874.376.000
Công ty Hoàng Gia	246.750.000	3.833.900.000.000	246.750.000	3.833.900.000.000
Công ty BĐS Hải Phòng (ii)	-	-	14.700.000	171.042.355.904
Công ty Vincom Retail (iii)	294.300.000	2.943.000.000.000	360.000	3.600.000.000
Công ty Xavinco (iv)	190.875.000	2.071.029.000.000	-	-
Công ty Sài Đồng (v)	94.800.000	1.759.296.000.000	94.800.000	1.759.296.000.000
Công ty Thời Đại (vi)	156.100.000	1.561.000.000.000	300.000.000	3.000.000.000.000
Công ty Nam Hà Nội	106.000.000	1.222.636.568.618	106.000.000	1.222.636.568.618
Công ty VinGS (vii)	40.000.000	672.900.736.000	-	-
Công ty VinGT (viii)	8.100.000	81.000.000.000	-	-
Công ty Vinhomes (xi)	7.001.000	70.010.000.000	-	-
Công ty BĐS Hồ Tây	3.500.000	35.000.000.000	3.500.000	35.000.000.000
Công ty Vinschool (xi)	500.000	5.000.000.000	-	-
Công ty BĐS Viettronics	300.000	4.071.428.572	-	-
Công ty Bảo vệ Vincom (xi)	200.000	2.000.000.000	-	-
Công ty Hà Thành (xi)	10.000	100.000.000	-	-
Công ty Tây Tăng Long	63.500	635.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV ("Công ty PFV") (x)	-	-	58.406.400	1.032.737.222.275
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương Mại và Đầu Tư Tương Lai ("Công ty Tương Lai") (ix)	-	-	600.000	6.000.000.000
	<b>1.450.283.634</b>	<b>29.768.453.109.190</b>	<b>1.110.785.449</b>	<b>26.571.086.522.797</b>

Thuyết minh số 1 trình bày chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con.

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát, thông qua Công ty Vinpearl, các công ty con sau:
- ▷ Công ty Hòn Một;
  - ▷ Công ty Vinpearl Đà Nẵng;
  - ▷ Công ty Vinpearl Hội An;
  - ▷ Công ty Tây Hồ View;
  - ▷ Công ty FPI;
  - ▷ Công ty Tây Tăng Long;
  - ▷ Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bãi Dài;
  - ▷ Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Cam Ranh;
  - ▷ Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Hòn Tre;
  - ▷ Công ty Vinpearl Bãi Dài;
  - ▷ Công ty Cam Ranh;
  - ▷ Công ty Hòn Tre;
  - ▷ Công ty Vinpearl Quy Nhơn;
  - ▷ Công ty Vinpearl Phú Quốc;
  - ▷ Công ty TNHH Vinpearlland; và
  - ▷ Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang.

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

## 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

### 15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

#### 15.2.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (ii) Thuyết minh số 1 trình bày chi tiết về thông tin của các công ty con trên. Trong tháng 4 năm 2013, Công ty đã mua thêm 51% cổ phần trong Công ty BĐS Hải Phòng và qua đó nắm 100% quyền sở hữu trong công ty con này. Sau đó, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào công ty con này cho Công ty Vincom Retail, một công ty con khác của Công ty.
- (iii) Trong quý 2 năm 2013, Công ty Vincom Center Bà Triệu được thành lập và Công ty đã góp vốn vào công ty con này bằng tài sản phần lớn 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 và B (Thuyết minh số 14).

Cũng trong quý 2 năm 2013, Công ty cũng mua lại 100% vốn cổ phần của Công ty Vincom Center Long Biên từ Công ty Sài Đồng, một công ty con của Công ty. Sau đó, Công ty đã chuyển nhượng lại các khoản đầu tư vào Công ty BĐS Hải Phòng, Công ty Vincom Center Bà Triệu và Công ty Vincom Center Long Biên cho Công ty Vincom Retail, một công ty con khác của Công ty. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch này được thanh toán chủ yếu thông qua việc Công ty Vincom Retail phát hành cổ phiếu cho Công ty và một phần nhỏ bằng tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát thông qua Vincom Retail các công ty con sau:

- ▷ Công ty BĐS Hải Phòng;
- ▷ Công ty Vincom Center B HCM;
- ▷ Công ty Vincom Center Bà Triệu;
- ▷ Công ty Vincom Center Long Biên;
- ▷ Công ty VMM Royal City;
- ▷ Công ty Viettronics Land;
- ▷ Công ty Vincom Center Hạ Long.

Thuyết minh số 1 trình bày chi tiết về thông tin của các công ty con trên.

- (iv) Vào ngày 11 tháng 5 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 73% cổ phần trong Công ty Xavinco từ một đối tác doanh nghiệp và qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 74% và Công ty Xavinco trở thành công ty con của Công ty.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát, thông qua Công ty Sài Đồng, các công ty con sau:
- ▷ Công ty Việt Thành – Sài Đồng; và
  - ▷ Công ty ISADO.

Thuyết minh số 1 trình bày chi tiết về thông tin của các công ty con trên.

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

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**15.2.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)**

- (vi) Trong tháng 6 năm 2013, Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại được tách ra thành hai công ty là Công ty Thời Đại và Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thế hệ mới ("Công ty Thế hệ mới"). Công ty Thế hệ mới sau đó đã giải thể theo Quyết định số 75/2013/QĐ-HĐQT-VINGROUP ngày 13 tháng 8 năm 2013. Theo đó, toàn bộ tài sản và công nợ của Công ty Thế hệ mới được chi trả cho các thành viên góp vốn theo tỷ lệ vốn góp.
- (vii) Trong tháng 5 năm 2013, Công ty đã mua toàn bộ cổ phần trong Công ty VinGS, tên trước đây là Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm, từ Công ty Vinpearl, một công ty con của Công ty.
- (viii) Trong tháng 10 năm 2013, Công ty mua 100% cổ phần trong Công ty VinGT từ các cá nhân. Công ty VinGT được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106198832 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 5 tháng 6 năm 2013. Hoạt động chính của Công ty VinGT là bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da trong các cửa hàng chuyên doanh.
- (ix) Trong năm, Công ty đã góp vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Thương Mại và Đầu Tư Tương Lai ("Công ty Tương Lai") bằng việc chuyển giao tài sản (phần lớn bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của dự án Vincom Center A - Thành phố Hồ Chí Minh) (Thuyết minh số 14). Sau đó Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào công ty con này cho một đối tác doanh nghiệp bên ngoài.
- (x) Vào ngày 11 tháng 9 năm 2013, Đại hội đồng cổ đông của hai công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty PFV, đã thông qua nghị quyết sáp nhập hai công ty này. Vào ngày 21 tháng 10 năm 2013, hai công ty đã ký kết hợp đồng sáp nhập theo đó Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ phát hành thêm cổ phần phổ thông để hoán đổi với toàn bộ 1.593.600 cổ phần của Công ty PFV theo tỷ lệ 1 cổ phần của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP bằng 2 cổ phần của Công ty PFV. Sau khi sáp nhập, Công ty PFV đã tiến hành giải thể và việc sáp nhập đã hoàn thành vào ngày 20 tháng 12 năm 2013, đồng thời, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phần của Công ty PFV (Thuyết minh số 16).
- (xi) Đây là các công ty con của Công ty được thành lập mới trong năm.

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

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**15.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

*Đơn vị tính: VNĐ*

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh (i)	-	-	662.600	68.910.400.000
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	900.000	9.000.000.000	900.000	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	49.000.000	518.181.818.182	49.000.000	518.181.818.182
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An (ii)	-	-	60.000.000	900.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long ("Công ty BĐS Thăng Long")	1.750.000	17.500.000.000	1.750.000	17.500.000.000
	<b>50.750.900</b>	<b>544.681.818.182</b>	<b>110.757.526</b>	<b>1.513.592.218.182</b>

- (i) Trong tháng 4 năm 2013, Công ty chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh cho một đối tác doanh nghiệp.
- (ii) Trong tháng 7 năm 2013, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An cho các cá nhân.
- (iii) Công ty cũng có ảnh hưởng đáng kể, gián tiếp thông qua các công ty con, các công ty liên kết sau:
- ▶ Công ty Tân Liên Phát (gián tiếp thông qua Công ty Vincom Retail);
  - ▶ Công ty Cổ phần Tám con Sư tử ("Công ty Tám con Sư tử") (gián tiếp thông qua Công ty VinGT).

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

## 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

### 15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

#### 15.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương	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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	35,00	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
3	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh")	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
4	Công ty Tân Liên Phát	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
5	Công ty Tám con Sư tử	40,00	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

#### 15.2.3 Đầu tư dài hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	5.818.600.000.000	-
Các khoản cho vay các cá nhân (i)	904.533.000.000	-
Đầu tư vào các cổ phiếu chưa niêm yết (ii)	85.812.301.500	129.186.168.975
Tạm ứng đầu tư cho dự án Hoàng Cầu	-	8.699.910.908
Các khoản cho vay khác (iii)	388.531.872.120	414.185.715.959
Phân loại các khoản cho vay khác đến hạn phải thu hồi (Thuyết minh 15.1)	<u>(148.531.872.120)</u>	<u>(165.602.887.886)</u>
	<b><u>7.048.945.301.500</u></b>	<b><u>386.468.907.956</u></b>

- (i) Bao gồm các khoản cho các cá nhân vay để mua cổ phần Công ty Thành phố Xanh. Các khoản cho vay này có thời hạn 3 năm tính từ ngày 25 tháng 7 năm 2013 và hưởng lãi suất được xác định dựa trên cơ sở lãi suất huy động vốn trung bình của Công ty và các công ty con. Tài sản đảm bảo của khoản cho vay này là toàn bộ số cổ phần Công ty Thành phố Xanh nhận chuyển nhượng.

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

## 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

### 15.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

#### 15.2.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

(ii) Bao gồm các khoản đầu tư vào các cổ phiếu chưa niêm yết sau:

- ▶ Đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên, với tỷ lệ sở hữu 3,87%. Số lượng cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 400.000 cổ phiếu (2012: 400.000 cổ phiếu); và
- ▶ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, tỷ lệ sở hữu 0,16%. Số lượng cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 4.410.767 cổ phiếu (2012: 3.610.519 cổ phiếu).

(iii) Bao gồm khoản cho Công ty Điện tử Hà Nội, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thái Kiều, Công ty Cổ phần Mai Sơn, và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kết nối Toàn Cầu vay. Các khoản cho vay này có lãi suất từ 11,5%/năm đến 25%/năm và có thể điều chỉnh dựa trên lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo hoặc được đảm bảo bởi cổ phần được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của các công ty này.

## 16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phát hành trái phiếu và thu xếp các khoản vay	626.940.648.310	251.569.389.842
Chi phí thuê đất trả trước	-	3.150.879.535
Công cụ, dụng cụ	2.445.278.213	3.087.431.828
Lợi thế thương mại (i)	103.825.962.450	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	277.109.588	1.635.560.033
	<b><u>733.488.998.561</u></b>	<b><u>259.443.261.238</u></b>

(i) 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, đang nắm giữ bởi các cổ đông thiểu số. Công ty PFV sau đó được sáp nhập vào Công ty và giải thể, theo đó:

- ▶ Công ty ghi tăng toàn bộ tài sản, nợ phải trả của Công ty PFV được chuyển giao cho Công ty;
- ▶ Công ty ghi giảm toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty PFV;
- ▶ Công ty ghi tăng vốn cổ phần (theo mệnh giá cổ phiếu) tương ứng với số cổ phiếu phát hành thêm cho các cổ đông thiểu số để sáp nhập Công ty PFV;
- ▶ Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá được ghi tăng thặng dư vốn cổ phần;
- ▶ Phần chênh lệch giữa khoản đầu tư vào Công ty PFV và giá trị ghi sổ của Công ty PFV tại ngày sáp nhập được ghi nhận là lợi thế thương mại và được trình bày trong tài khoản chi phí trả trước dài hạn.



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

**17. VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	5.663.132.511.492	7.690.006.054
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	2.000.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn phải trả	-	133.333.333.333
	<b><u>5.663.132.511.492</u></b>	<b><u>2.141.023.339.387</u></b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Người mua trả tiền trước chủ yếu bao gồm khoản tạm ứng từ Công ty Viettronics Land, công ty con, theo Hợp đồng tổng thầu nguyên tắc ký giữa Công ty, Công ty BĐS Viettronics và một đối tác doanh nghiệp, cho mục đích xây dựng một dự án bất động sản có địa chỉ tại số 56 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội (Thuyết minh số 31).

**19. 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 giá trị gia tăng	-	14.560.791.855
Thuế thu nhập cá nhân	2.490.926.799	3.572.717.674
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.068.766.521
	<b><u>2.490.926.799</u></b>	<b><u>29.202.276.050</u></b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	401.201.267.197	312.883.527.963
Trích trước giá vốn của bất động sản đã chuyển nhượng	17.870.539.418	18.275.598.362
Trích trước chi phí xây dựng	31.728.369.943	153.904.644.350
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1.601.384.753	1.885.250.019
Các khoản chi phí phải trả khác	7.372.315.596	5.902.114.756
	<b><u>459.773.876.907</u></b>	<b><u>492.851.135.450</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả</i>	<i>219.706.861.582</i>	<i>492.733.664.207</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>240.067.015.325</i>	<i>117.471.243</i>

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

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22)	16.089.827.448	28.663.379.411
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải trả trong vòng 12 tháng tới	-	24.223.789.952
Quỹ bảo trì	89.080.282.496	-
Đặt cọc từ đối tác đầu tư (i)	20.000.000.000	68.279.000.000
Bảo hiểm xã hội phải nộp	3.380.201.625	2.109.122.295
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	56.768.189.765	18.906.470.292
	<b>185.318.501.334</b>	<b>142.181.761.950</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>131.740.695.980</i>	<i>142.181.761.950</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>53.577.805.354</i>	<i>-</i>

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc của bên thứ ba để mua lại các khoản đầu tư của Công ty.

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước	16.089.827.448	40.308.636.369
<i>Trong đó: doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 21)</i>	<i>(16.089.827.448)</i>	<i>(28.663.379.411)</i>
	-	<b>11.645.256.958</b>
Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	-	186.036.120.219
<i>Trong đó: các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 21)</i>	<i>-</i>	<i>(24.223.789.952)</i>
	-	<b>161.812.330.267</b>
Các khoản phải trả khác	2.244.114.285	-
	<b>2.244.114.285</b>	<b>173.457.587.225</b>

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

**23. VAY DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.467.185.593.750	-
Vay hợp vốn quốc tế	3.162.750.000.000	-
Trái phiếu quốc tế	4.179.709.421.637	-
Trái phiếu chuyển đổi quốc tế	6.283.330.000.000	7.240.000.000.000
Vay ngân hàng	-	1.200.000.000.000
<i>Trong đó: vay ngân hàng đến hạn trả</i>	-	<i>(133.333.333.333)</i>
Trái phiếu trong nước phát hành	-	2.000.000.000.000
<i>Trong đó: trái phiếu trong nước phát hành đến hạn trả</i>	-	<i>(2.000.000.000.000)</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.092.975.015.387</b>	<b>8.306.666.666.667</b>

**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, công ty con, cũng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay này.

**Trái phiếu chuyển đổi quốc tế**

Trái phiếu chuyển đổi có giá trị theo mệnh giá 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.

**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 và lãi vay được thanh toán hai lần một năm.

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>					
	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước</b>						
Số dư đầu năm	3.911.498.930.000	2.377.050.527.544	-	6.000.000.000	689.497.991.105	6.984.047.448.649
- Tăng trong năm	1.582.334.120.000	13.920.924.598.183	-	-	-	15.503.258.718.183
- Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.432.229.551.230	1.432.229.551.230
- Cổ tức công bố trong năm	1.510.787.500.000	-	-	-	(1.510.787.500.000)	-
Số dư cuối năm	<u>7.004.620.550.000</u>	<u>16.297.975.125.727</u>	<u>-</u>	<u>11.000.000.000</u>	<u>605.940.042.335</u>	<u>23.919.535.718.062</u>
<b>Năm nay</b>						
Số dư đầu năm	7.004.620.550.000	16.297.975.125.727	-	11.000.000.000	605.940.042.335	23.919.535.718.062
- Phát hành thêm cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn (i)	2.276.481.600.000	(2.276.481.600.000)	-	-	-	-
- 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 PFV (Thuyết minh số 15.2.1)	7.968.000.000	49.003.200.000	-	-	-	56.971.200.000
- Cổ phiếu quỹ nhận từ Công ty PFV	-	(422.143.488.120)	(466.505.713.880)	-	-	(888.649.202.000)
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(2.953.978.284.083)	-	-	(2.953.978.284.083)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ để góp vốn vào Công ty Xavinco	-	23.637.020.203	1.674.212.960.481	-	-	1.697.849.980.684
- Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	5.961.934.378.043	5.961.934.378.043
Số dư cuối năm	<u>9.296.036.790.000</u>	<u>13.706.823.617.810</u>	<u>(1.746.271.037.482)</u>	<u>16.000.000.000</u>	<u>6.562.874.420.378</u>	<u>27.835.463.790.706</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 động hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu là 1.000:325 với tổng số vốn điều lệ tăng thêm là 2.276.481.600.000 đồng Việt Nam. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 227.648.160 cổ phần. Việc phát hành thêm cổ phần này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 2.276.481.600.000 đồng Việt Nam (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

(ii) Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số 23, trong năm nay, các trái chủ đã chuyển đổi 2.000.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 696.664 cổ phiếu phổ thông của Công ty (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu). Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm 6.966.640.000 đồng Việt Nam (tương đương với 696.664 cổ phiếu phổ thông với tại mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 34.833.360.000 đồng Việt Nam, sau khi giảm trừ các chi phí phát hành.

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	929.603.679	700.462.055
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	929.603.679	700.462.055
<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	894.205.572	700.462.055
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	894.205.572	700.462.055
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành trong năm 2013 là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (năm 2012: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

**24.3 Cổ phiếu quỹ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 35.398.111 cổ phiếu quỹ, 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.

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>736.569.699.924</b>	<b>2.429.655.465.475</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	426.022.461.674	984.564.355.670
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con</i>	279.572.853.771	-
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	30.974.384.479	1.445.091.109.805
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
<i>Chiết khấu thương mại</i>	-	-
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>736.569.699.924</b>	<b>2.429.655.465.475</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	426.022.461.674	984.564.355.670
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con</i>	279.572.853.771	-
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	30.974.384.479	1.445.091.109.805

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

**25. DOANH THU (tiếp theo)****25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	628.352.264.114	272.136.185.983
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	557.884.105	7.119.623.329
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	7.845.856.983
Thu nhập từ hoạt động đầu tư (i)	2.525.760.070.324	470.057.371.813
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác (ii)	5.717.349.436.745	68.181.818.182
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	3.589.920.000	7.658.496.000
Thu nhập tài chính khác	92.034.531	6.806.663.950
	<b><u>8.875.701.609.819</u></b>	<b><u>839.806.016.240</u></b>

(i) Thu nhập từ hoạt động đầu tư chủ yếu bao gồm khoản cổ tức được chia từ các công ty con với tổng số tiền là 2.522 tỷ đồng Việt Nam.

(ii) Thu nhập từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư chủ yếu bao gồm khoản lãi 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 15.2.1).

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	187.791.193.543	308.487.577.206
Chi phí cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con	279.572.853.771	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	103.066.732.192	165.959.446.103
	<b><u>570.430.779.506</u></b>	<b><u>474.447.023.309</u></b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	1.079.760.878.236	582.477.523.576
Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện	4.742.002.921	722.681.660
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	90.027.592.219	2.034.059.315
Dự phòng giảm giá chứng khoán và các khoản cho vay	36.003.948.221	478.656.000
Chi phí liên quan đến việc huy động các khoản vay	230.761.599.275	79.251.887.901
Lỗ từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác	141.607.855.904	-
Chi phí tài chính khác	2.471.399.858	22.580.529.222
	<b><u>1.585.375.276.634</u></b>	<b><u>687.545.337.674</u></b>

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

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>20.259.072.548</b>	<b>19.011.011.530</b>
Thu từ thanh lý tài sản	6.266.317.604	2.145.139.650
Phạt vi phạm hợp đồng	4.606.175.050	16.240.452.737
Thu nhập khác	9.386.579.894	625.419.143
<b>Chi phí khác</b>	<b>26.836.231.112</b>	<b>3.988.920.620</b>
Chi phí thanh lý tài sản	5.285.226.333	2.152.046.668
Nộp phạt vi phạm hợp đồng và phạt hành chính	21.551.004.779	1.379.595.815
Chi phí khác	-	457.278.137
	<b><u>(6.577.158.564)</u></b>	<b><u>15.022.090.910</u></b>

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí giá vốn bất động sản	103.066.732.192	165.959.446.103
Chi phí nhân công	220.241.767.545	205.801.527.555
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.221.826.720	100.312.333.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	215.252.003.427	171.174.796.721
Chi phí khác (bao gồm chi phí tài chính)	1.873.080.090.872	875.597.376.203
	<b><u>2.437.862.420.756</u></b>	<b><u>1.518.845.480.082</u></b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	1.205.897.352.379	331.566.832.306
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	-	1.017.381.379
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 30.3)	-	824.327.628
	<b><u>1.205.897.352.379</u></b>	<b><u>333.408.541.313</u></b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 30.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>7.167.831.730.423</b>	<b>1.765.638.092.543</b>
<b>Các điều chỉnh giảm lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chi phí từ thiện	41.553.544.947	19.092.500.000
Chi phí hỗ trợ cho đối tác theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Xavinco	61.610.000.000	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	-	13.269.385.384
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bán năm trước	-	(3.297.310.508)
Thu nhập từ cổ tức	(2.527.025.272.324)	(473.029.881.121)
Các chi phí không được khấu trừ khác	7.527.058.755	4.594.542.931
<b>Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế</b>	<b>4.751.497.061.801</b>	<b>1.326.267.329.229</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	<b>4.751.497.061.801</b>	<b>1.326.267.329.229</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập chịu thuế ước tính từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan và hoạt động khác</i>	<i>4.823.589.409.514</i>	<i>117.905.398.878</i>
<i>Thu nhập chịu thuế ước tính từ các hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>(72.092.347.713)</i>	<i>1.208.361.930.351</i>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>1.205.897.352.379</b>	<b>331.566.832.306</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	11.068.766.649	84.652.717.724
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	1.017.381.379
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT được hoàn	-	(28.642.329.209)
Thuế TNDN trả trước của Công ty PFV trước khi sáp nhập	(1.974.214.557)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.218.276.291.463)	(377.525.835.679)
<b>Thuế TNDN (trả trước)/ phải trả cuối năm</b>	<b>(3.284.386.992)</b>	<b>11.068.766.521</b>



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

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm báo cáo và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng		Đơn vị tính: VNĐ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
- Trích trước giá vốn của căn hộ đã bán	-	824.327.628	-	(824.327.628)
	-	<b>824.327.628</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
- Lãi hoán đổi cổ phiếu (i)	(106.514.624.030)	-		
	<b>(106.514.624.030)</b>			
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng</b>			-	<b>(824.327.628)</b>

(i) Đây là khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả liên quan đến khoản thu nhập phát sinh khi hoán đổi cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinpearl do Công ty PFV trước ngày sáp nhập là công ty con của Công ty (Thuyết minh 15.2.1) nắm giữ với cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại thời điểm ngày 17 tháng 1 năm 2012 khi hai công ty này hoàn tất việc sáp nhập. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá và nhận định rằng khoản thu nhập này chưa phải là thu nhập chịu thuế cho năm hiện hành cho đến khi Công ty thực sự chuyển nhượng số cổ phiếu này, nay là cổ phiếu quỹ của Công ty, cho bên thứ ba.

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

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

**Giao dịch về mua tài sản và cung cấp dịch vụ quản lý:**

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Mua tài sản phải trả</i>	<i>Thanh toán phải trả mua tài sản</i>	<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý</i>	<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu</i>
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	-	-	97.278.461.546	(30.442.625.523)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	-	-	59.884.311.847	(83.065.501.839)
Công ty Vinpearl	Công ty con	-	-	71.039.613.667	(33.000.000.000)
Công ty Thời Đại	Công ty con	(96.250.000.000)	96.250.000.000	149.262.207.495	(149.262.207.495)
Công ty Vincom Center B HCM	Công ty con	-	-	42.656.452.766	(35.408.973.118)
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	-	-	23.579.452.620	(23.579.452.620)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	-	-	54.739.823.424	(24.616.975.963)
Công ty Tương Lai	Công ty con (đến ngày 21 tháng 5 năm 2013)	-	-	17.948.075.994	-

**Giao dịch về chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng cổ phần:**

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Chuyển nhượng cổ phần</i>	<i>Nhận thanh toán chuyển nhượng cổ phần</i>	<i>Nhận chuyển nhượng cổ phần</i>	<i>Thanh toán nhận chuyển nhượng cổ phần</i>
Công ty PFV	Công ty con	-	-	(369.000.000.000)	369.000.000.000
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	81.680.290.000	(81.680.290.000)	(46.930.290.000)	46.930.290.000
Công ty Sài Đồng	Công ty con	-	-	(506.000.000.000)	506.600.000.000
Công ty Vinpearl	Công ty con	-	-	(672.900.736.000)	672.900.736.000
Công ty Vincom Retail	Công ty con	1.184.607.444.501	(1.184.607.444.501)	-	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

#### *Giao dịch về góp vốn và nhận cổ tức:*

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Góp vốn</i>	<i>Cổ tức được chia</i>	<i>Cổ tức nhận được</i>
Công ty Vinschool	Công ty con	5.000.000.000	-	-
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	113.000.000.000	5.076.617.133	(5.076.617.133)
Công ty Xavinco	Công ty con	1.697.849.980.684	-	-
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	2.000.000.000	-	-
Công ty VinGT	Công ty con	78.000.000.000	-	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	70.010.000.000	-	-
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	-	96.028.639.176	(96.028.639.176)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	-	1.002.421.875.000	(1.002.421.875.000)
Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	-	-	(18.631.326.118)
Công ty Vinpearl	Công ty con	-	1.050.000.000.000	(150.000.000.000)
Công ty Thời Đại	Công ty con	-	317.275.619.562	(317.275.619.562)
Công ty Vincom Retail	Công ty con	1.111.800.000.000	31.525.311.696	(31.525.311.696)
Công ty Tương Lai	Công ty con (đến ngày 21 tháng 5 năm 2013)	4.044.000.000.000		

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

#### Giao dịch vay và cho vay:

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc cho vay</i>	<i>Vay</i>	<i>Thanh toán gốc vay</i>
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	3.364.000.000.000	(2.262.000.000.000)	(120.000.000.000)	120.000.000.000
Công ty Sài Đồng	Công ty con	3.458.200.000.000	(1.957.000.000.000)	(1.254.000.000.000)	1.254.000.000.000
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	3.420.000.000.000	(3.420.000.000.000)	(2.713.500.000.000)	1.052.421.875.000
Công ty PFV	Công ty con	198.500.000.000	(243.000.000.000)	-	-
Công ty Vinpearl	Công ty con	3.968.000.000.000	(2.850.900.736.000)	-	-
Công ty VinGS	Công ty con	52.000.000.000	(26.500.000.000)	-	-
Công ty Thời Đại	Công ty con	475.000.000.000	(475.000.000.000)	(5.347.890.000.000)	1.428.775.619.562
Công ty Vincom Retail	Công ty con	4.648.600.000.000	-	(3.220.185.593.750)	753.000.000.000
Công ty Vincom Center B HCM	Công ty con	-	-	(121.000.000.000)	121.000.000.000
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	-	-	(240.900.000.000)	240.900.000.000
Công ty Vincom Center Long Biên	Công ty con	-	-	(5.500.000.000)	5.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty liên kết (đến ngày 29/7/2013)	-	-	(300.000.000.000)	300.000.000.000
Công ty Xavinco	Công ty con	-	-	(80.000.000.000)	4.500.000.000
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con	106.107.149.241	-	-	-
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	11.000.000.000	-	-	-
Công ty VMM Royal City	Công ty con	1.600.000.000.000	-	-	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	22.000.000.000	-	-	-
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con	200.000.000.000	-	-	-
Công ty Tương Lai	Công ty con (đến ngày 21/5/2013)	-	-	(26.000.000.000)	26.000.000.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

#### Giao dịch thu và trả lãi vay:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi vay phải thu	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả	Đơn vị tính: VNĐ
					Lãi vay đã thu
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	68.888.637.168	(511.666.668)	511.666.668	(56.272.970.501)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	16.216.555.555	(8.348.055.556)	5.842.032.485	(965.000.000)
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con	2.902.777.779	-	-	(477.984.685)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	75.850.262.119	(20.721.818.575)	-	(75.850.262.119)
Công ty PFV	Công ty con	21.228.666.667	-	-	(51.920.149.067)
Công ty Vinpearl	Công ty con	78.999.372.081	-	-	-
Công ty Thời Đại	Công ty con	1.582.252.066	(175.069.887.607)	18.668.725.305	(1.582.252.066)
Công ty Vincom Retail	Công ty con	106.001.583.633	(146.161.796.669)	86.010.892.500	(133.495.023.654)
Công ty Vincom Center B HCM	Công ty con	-	(319.722.223)	319.722.223	-
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	-	(949.416.905)	949.416.905	-
Công ty Vincom Center Long Biên	Công ty con	-	(58.819.445)	58.819.445	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty liên kết (đến ngày 29/7/2013)	-	(541.666.667)	541.666.667	-
Công ty Xavinco	Công ty con	-	(2.365.819.445)	-	-
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con	626.499.514	-	-	-
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	106.944.444	-	-	-
Công ty VMM Royal City	Công ty con	53.155.555.544	-	-	(26.000.000.000)
Công ty VinGT	Công ty con	97.777.778	-	-	-
Công ty VinGS	Công ty con	617.875.000	-	-	(438.500.000)

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

### 31. 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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 9%/năm đến 16,457%/năm. Đồng thời, Công ty cũng đã nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 8%/năm tới 14%/năm. Trong năm Công ty cũng đã cung cấp dịch vụ quản lý và phát sinh một số giao dịch thu hộ/chi hộ cho các công ty con.

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VNĐ</i>
<b><i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)</i></b>			
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	Phí quản lý phải thu	67.318.930.468
Công ty VinGS	Công ty con	Phí quản lý phải thu	3.335.143.535
Công ty VMM Royal City	Công ty con	Phí quản lý phải thu	487.210.865
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phí quản lý phải thu	38.053.141.061
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Phí quản lý phải thu	30.128.019.364
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phí quản lý phải thu	803.400.582
Công ty VinGT	Công ty con	Phí quản lý phải thu	293.918.144
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	Phí quản lý phải thu	63.723.815
Công ty Tám con Sư tử	Công ty liên kết	Phí thuê gian hàng	1.969.924.736
Công ty Vincom Center B HCM	Công ty con	Phí quản lý phải thu	7.247.479.648
Công ty Vinschool	Công ty con	Phí quản lý phải thu	736.037.844
			<b>150.436.930.062</b>
<b><i>Phải thu khác (Thuyết minh số 6)</i></b>			
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Phải thu khác	1.627.410.699
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	Lãi vay phải thu	12.615.666.667
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	Lãi vay phải thu	106.944.444
Công ty VinGS	Công ty con	Lãi vay phải thu	179.375.000
Công ty VMM Royal City	Công ty con	Lãi vay phải thu	27.155.555.544
Công ty Vinpearl	Công ty con	Lãi vay phải thu	78.999.372.081
		Cổ tức phải thu	900.000.000.000
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con	Lãi vay phải thu	2.376.994.628
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con	Lãi vay phải thu	626.499.514
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Lãi vay phải thu	15.251.555.555
Công ty Vinhomes	Công ty con	Lãi vay phải thu	97.777.778
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con	Lãi vay phải thu	778.788
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty con	Phải thu khác	4.313.909.478
			<b>1.043.351.840.176</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VNĐ</i>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	Tạm ứng cho mục đích phát triển dự án	575.000.000.000
			<b>575.000.000.000</b>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 20)</b>			
Công ty Thời Đại	Công ty con	Lãi vay phải trả	156.401.162.302
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Lãi vay phải trả	60.150.904.168
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Lãi vay phải trả	20.721.818.575
Công ty Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.363.847.145
Công ty BĐS Hồ Tây	Công ty con	Lãi vay phải trả	429.283.135
			<b>240.067.015.325</b>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 21)</b>			
Công ty Vincom Vincom Retail	Công ty con	Lãi vay trả trước	27.493.440.021
		Phải trả khác	25.093.570
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Phải trả khác	23.182.189.991
Công ty Vincom Center Long Biên	Công ty con	Phải trả khác	2.487.741.368
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	Phải trả khác	339.955.824
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	Phải trả khác	34.534.580
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải trả khác	14.850.000
			<b>53.577.805.354</b>

Chi tiết các khoản cho vay các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<b>Các khoản tương đương tiền (Thuyết minh số 4)</b>					
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	11.000.000.000	10%	27 tháng 2 năm 2014	Không có
<b>Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)</b>					
Công ty Sài Đồng	Công ty con	1.501.200.000.000	10%	29 tháng 5 năm 2014	Không có
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	1.102.000.000.000	12%	16 tháng 1 năm 2014	Không có
Công ty Vincom Retail	Công ty con	430.000.000.000	13%	20 tháng 12 năm 2014	Không có
Công ty VinGS	Công ty con	25.500.000.000	9%	1 tháng 5 năm 2014	Không có
Công ty Vinpearl	Công ty con	1.117.099.264.000	13%	26 tháng 1 năm 2014	Không có
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con	200.000.000.000	10%	28 tháng 5 năm 2014	Không có
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con	106.107.149.241	10%	15 tháng 11 năm 2014	Không có
Công ty Vinhomes	Công ty con	22.000.000.000	10%	16 tháng 6 năm 2014	Không có
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	98.181.818	10%	16 tháng 6 năm 2014	Không có
		<b>4.504.004.595.059</b>			

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

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

#### *Các khoản cho vay dài hạn* (Thuyết minh số 15.2.3)

Công ty	Mối quan hệ	Số dư vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Vincom Retail	Công ty con	4.218.600.000.000	16,46%	8 tháng 11 năm 2018	Không có
Công ty VMM Royal City	Công ty con	1.600.000.000.000	13%	14 tháng 2 năm 2019	Không có
		<b>5.818.600.000.000</b>			

Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
<b>Vay ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 17)					
Công ty Thời Đại	Công ty con	3.919.114.380.438	10%	31 tháng 12 năm 2014	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.661.078.125.000	10%	28 tháng 5 năm 2014	Không có
Công ty Xavinco	Công ty con	75.500.000.000	10%	2 tháng 4 năm 2014	Không có
Công ty Hồ Tây	Công ty con	7.440.006.054	12%	5 tháng 5 năm 2014	Không có
		<b>5.663.132.511.492</b>			
<b>Vay dài hạn</b> (Thuyết minh số 23)					
Công ty Vincom Retail	Công ty con	2.467.185.593.750	13%	12 tháng 1 năm 2019	Không có
		<b>2.467.185.593.750</b>			

#### **Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	16.863.218.837	10.628.112.768
	<b>16.863.218.837</b>	<b>10.628.112.768</b>



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

**32. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản vay ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu 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 Công ty và các công ty con. Công ty 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 Công ty.

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty 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 Công ty 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 và vay chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty 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.

***Độ nhạy 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 Công ty như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể):

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>		
VNĐ	+325	(130.477.974.830)
VNĐ	-325	130.477.974.830
USD	+20	(17.189.732.976)
USD	-20	17.189.732.976
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>		
VNĐ	+400	(102.696.122.779)
VNĐ	-400	102.696.122.779

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

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

#### *Rủi ro thị trường* (tiếp theo)

Mức tăng/giảm điểm cơ bản theo giá định để phân tích độ nhạy cảm lãi suất dựa trên môi trường thị trường có thể quan sát được trong năm báo cáo.

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

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

#### *Độ nhạy đối với thay đổi tỷ giá ngoại tệ*

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Công ty (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Thay đổi tỷ giá USD/VND</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	+2,1%	(269.110.623.442)
	-2,1%	269.110.623.442
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>	+1%	(56.462.765.774)
	-1%	56.462.765.774

#### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty 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. Công ty quản lý 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.

Rủi ro về giá cổ phiếu đã niêm yết của Công ty là không đáng kể.

#### *Rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty không có rủi ro đáng kể về giá hàng hóa. Công ty 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 và thông qua các nhà thầu nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Công ty 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. Công ty 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 cũng như các khoản cho vay.

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

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

*Rủi ro tín dụng (tiếp theo)*

*Các khoản cho vay và các khoản phải thu khác*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 6, số 15.1 và số 15.2.3, Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác. Các khoản mục này hoặc không được bảo đảm, hoặc được bảo đảm bởi tài sản là cổ phiếu chưa niêm yết. Công ty 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. Trên cơ sở này, mức trích lập dự phòng đối với các khoản mục này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 59.011.292.204 đồng Việt Nam.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty 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 Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty 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 4 và số 15.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

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

#### *Rủi ro tín dụng* (tiếp theo)

Ngoại trừ các tài sản tài chính mà Công ty đã lập dự phòng như trong Thuyết minh số 5, số 6 và số 15.1, Ban Giám đốc của Công ty 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2013:

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Tổng cộng</i>	<i>Không quá hạn và không bị suy giảm</i>	<i>Quá hạn nhưng không bị suy giảm</i>			
			<i>&lt; 30 ngày</i>	<i>31–90 ngày</i>	<i>91–120 ngày</i>	<i>&gt; 120 ngày</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2013	14.986.685.969.760	14.841.562.935.160	4.623.029.532	11.374.006.654	6.631.540.737	122.494.457.677
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	2.413.190.109.976	2.303.061.711.177	19.512.337.536	44.992.468.668	20.007.518.744	25.616.073.851

Theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009, Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi liên quan đến các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và cho vay quá hạn nêu trên với số dư được trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 69.741.599.061 đồng Việt Nam.

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

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

#### *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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.

Công ty quản trị 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 Công ty 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

	<i>Không kỳ hạn</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>					
Các khoản vay và nợ	-	5.663.132.511.492	16.092.975.015.387	-	21.756.107.526.879
Phải trả người bán	17.034.695.702	-	-	-	17.034.695.702
Chi phí phải trả khác	-	604.020.964.596	2.244.114.285	-	606.265.078.881
	<b>17.034.695.702</b>	<b>6.267.153.476.088</b>	<b>16.095.219.129.672</b>	-	<b>22.379.407.301.462</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>					
Các khoản vay và nợ	-	2.141.023.339.387	8.306.666.666.667	-	10.447.690.006.054
Phải trả người bán	53.518.876.826	-	-	-	53.518.876.826
Chi phí phải trả khác	18.275.598.362	564.099.547.313	111.434.181.110	50.378.149.158	744.187.475.943
	<b>71.794.475.188</b>	<b>2.705.122.886.700</b>	<b>8.418.100.847.777</b>	<b>50.378.149.158</b>	<b>11.245.396.358.823</b>

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

### 33. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng đối chiếu theo loại giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính như sau.

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
	<i>Nguyên giá VNĐ</i>	<i>Dự phòng VNĐ</i>	<i>Nguyên giá VNĐ</i>	<i>Dự phòng VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
<b>Tài sản tài chính</b>						
Chứng khoán niêm yết	32.369.112.000	(7.359.336.000)		(10.949.256.000)	25.009.776.000	21.419.856.000
Đầu tư dài hạn khác	1.230.345.301.500	-		-	1.230.345.301.500	-
Tài sản dài hạn khác	-	-		-	-	146.468.907.956
Phải thu khách hàng	21.478.146.596	(3.370.970.857)		(2.459.973.291)	18.107.175.739	142.312.085.685
Các khoản cho vay và phải thu từ các bên liên quan	11.516.393.365.296	-		-	11.516.393.365.296	510.464.498.242
Phải thu khác	1.354.799.594.834	(14.386.255.762)		(6.302.014.131)	1.340.413.339.072	42.380.987.460
Các tài sản tài chính ngắn hạn khác	843.450.000.000	-		(8.621.088.279)	843.450.000.000	1.700.749.799.607
Tiền gửi ngắn hạn	813.622.291.950	-		-	813.622.291.950	4.369.425.000
Tiền và tương đương tiền	766.283.831.400	-		-	766.283.831.400	59.494.537.371
Đầu tư ngắn hạn khác	212.824.758.120	(44.625.036.441)		-	168.199.721.679	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.791.566.401.696</b>	<b>(69.741.599.060)</b>	<b>2.655.995.069.022</b>	<b>(28.332.331.701)</b>	<b>16.721.824.802.636</b>	<b>2.627.660.097.321</b>

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

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

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
		<i>VNĐ</i>		<i>VNĐ</i>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Trái phiếu chuyển đổi	6.283.330.000.000	6.240.000.000.000	6.283.330.000.000	6.240.000.000.000
Vay và nợ	7.342.459.421.637	4.200.000.000.000	7.342.459.421.637	4.200.000.000.000
Vay và các khoản phải trả các bên liên quan	8.326.817.683.082	7.807.477.297	8.326.817.683.082	7.807.477.297
Phải trả người bán	17.034.695.702	53.518.876.826	17.034.695.702	53.518.876.826
Các khoản nợ ngắn hạn khác	407.521.386.756	582.257.674.432	407.521.386.756	582.257.674.432
Các khoản nợ dài hạn khác	2.244.114.285	161.812.330.268	2.244.114.285	161.812.330.268
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.379.407.301.462</b>	<b>11.245.396.358.823</b>	<b>22.379.407.301.462</b>	<b>11.245.396.358.823</b>

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.

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

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền 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 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 này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

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

**34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn góp của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
		VND	Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
		VND	VND		VND	VND
1	Công ty Tây Thăng Long	300.000.000.000	30.000.000.000	10,00	635.000.000	29.365.000.000
2	Công ty Vinschool	6.000.000.000	6.000.000.000	100,00	5.000.000.000	1.000.000.000
3	Công ty Vinhomes	100.000.000.000	100.000.000.000	100,00	70.010.000.000	29.990.000.000
4	Công ty VinGT	200.000.000.000	200.000.000.000	100,00	81.000.000.000	119.000.000.000
5	Công ty Hà Thành	6.000.000.000	6.000.000.000	100,00	100.000.000	5.900.000.000
6	Công ty Vincom Office	6.000.000.000	6.000.000.000	100,00	-	6.000.000.000
7	Công ty Vinlandscape	6.000.000.000	6.000.000.000	100,00	-	6.000.000.000
		<b>624.000.000.000</b>	<b>354.000.000.000</b>		<b>156.745.000.000</b>	<b>197.255.000.000</b>

**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 Sài Đồng để thực hiện dự án Vinhomes Riverside tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, 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, số tiền Công ty còn cam kết phải giải ngân 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.

*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 MTV 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 được thành lập để thực hiện dự án 235 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số tiền cam kết còn lại theo hợp đồng này là 192,5 tỷ đồng Việt Nam.



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

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

**Các cam kết khác (tiếp theo)**

*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 và 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 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An để phát triển dự án Khu đô thị Đại An có địa chỉ 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 Đại An số tiền 1.500 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 430 tỷ đồng Việt Nam.

*Cam kết liên quan đến việc mua tài sản trúng đấu giá*

Vào ngày 4 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trúng đấu giá cơ sở nhà, đất trụ sở Bộ Chỉ huy quân sự thành phố Cần Thơ có địa chỉ tại số 209, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ với giá trúng đấu giá là 491,4 tỷ đồng Việt Nam. Theo Công văn số 1308/TTDVBDG của Trung tâm Dịch vụ Bán đấu giá tài sản thuộc Sở tư pháp Thành phố Cần Thơ ngày 16 tháng 12 năm 2013, Công ty có nghĩa vụ nộp vào Ngân sách Nhà nước số tiền trúng đấu giá còn lại là 393,2 tỷ đồng Việt Nam trong thời hạn 1 năm kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cấp thẩm quyền.

**35. 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, Công ty phát sinh các sự kiện quan trọng trong năm sau:

Trong tháng 1 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc nhận vay 100 triệu đô la Mỹ từ Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. 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 và đã được hoàn trả toàn bộ trong tháng 7 năm 2013.

Trong tháng 5 năm 2013, Công ty đã thanh toán toàn bộ trái phiếu với mệnh giá 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 mệnh giá 1.000 tỷ đồng Việt Nam phát hành cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.

Trong tháng 3 và tháng 6 năm 2013, Công ty đã hoàn trả toàn bộ khoản vay mệnh giá 1.200 tỷ đồng Việt Nam từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Trong tháng 7 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc mua lại 46.346.980 cổ phiếu quỹ với tổng giá phí là 2.949 tỷ đồng Việt Nam.

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

### 36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2013, Công ty 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.

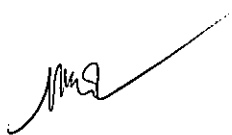
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2014, Công ty và Công ty Nam Hà Nội đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty TNHH Xây dựng Vincom (tên trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Ecocons Hà Nội) và theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Vincom trở thành công ty con của Công ty.

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

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Ngọc Viễn Đông, công ty liên kết, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312608890 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 1 năm 2014 với vốn điều lệ là 1.153,85 tỷ 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.

Vào ngày 25 tháng 2 năm 2014, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 30% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 15) 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 Công ty.

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



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014