

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 91

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán 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 trong năm là tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, 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 Ling Chung Yee Roy	Thành viên
Bà Mai Hương Nội	Thành viên
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên

Từ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2014

BAN KIỂM SOÁT

Các 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

Các 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	
Bà Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 7 năm 2014

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

Ban Giám đốc đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

ĐƯỢC
IN
TY
HỮ
Y
O
I
I
A
N
H
O
N
G

Số tham chiếu: 60729565/16942758-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 16 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 91, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		34.875.607.760.407	39.844.677.687.769
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	7.607.513.719.673	7.534.048.703.295
111	1. Tiền		1.709.677.822.085	830.198.384.281
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.897.835.897.588	6.703.850.319.014
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	6	6.168.171.238.968	5.512.841.034.628
121	1. Đầu tư ngắn hạn		6.245.416.256.668	5.564.825.407.070
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(77.245.017.700)	(51.984.372.442)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.863.604.538.747	3.791.905.544.739
131	1. Phải thu khách hàng	7	833.001.466.347	906.583.310.596
132	2. Trả trước cho người bán		1.459.215.551.015	1.067.203.605.764
135	3. Các khoản phải thu khác	8	626.203.073.987	1.848.565.858.757
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(54.815.552.602)	(30.447.230.378)
140	IV. Hàng tồn kho	9	16.598.350.983.526	18.913.717.422.013
141	1. Hàng tồn kho		16.653.246.649.293	18.922.655.956.360
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(54.895.665.767)	(8.938.534.347)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.637.967.279.493	4.092.164.983.094
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	175.767.407.122	112.995.880.636
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		549.937.309.384	235.932.586.540
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		29.443.682.396	20.328.613.273
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	882.818.880.591	3.722.907.902.645

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		55.609.699.439.453	35.927.970.738.026
220	I. Tài sản cố định		22.319.696.291.092	11.724.114.750.744
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	10.526.340.741.649	5.645.716.640.220
222	Nguyên giá		12.125.926.443.789	6.707.573.344.357
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.599.585.702.140)	(1.061.856.704.137)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	520.367.279.711	504.491.185.676
228	Nguyên giá		613.140.927.890	576.932.515.265
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(92.773.648.179)	(72.441.329.589)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	11.272.988.269.732	5.573.906.924.848
240	II. Bất động sản đầu tư	15	15.399.141.224.526	13.628.734.369.628
241	1. Nguyên giá		16.337.225.559.687	14.148.672.844.583
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(938.084.335.161)	(519.938.474.955)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn	17	4.949.144.342.213	4.532.383.326.606
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		1.030.494.731.370	1.829.738.207.290
258	2. Đầu tư dài hạn khác		3.921.649.610.843	2.705.645.119.316
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		6.727.259.904.943	1.238.826.097.403
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	1.770.073.401.504	1.195.471.414.505
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.2	56.584.412.187	42.623.898.681
268	3. Tài sản dài hạn khác	19	4.900.602.091.252	730.784.217
269	V. Lợi thế thương mại	20	6.214.457.676.679	4.803.912.193.645
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		90.485.307.199.860	75.772.648.425.795

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

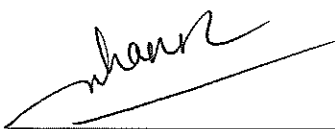
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	1.322.830	1.346.262
- Euro	300	100
- Đô la Singapore	20	-
- Yên Nhật	70.000	63.000
- Bảng Anh	150	-
- Đô la Canada	15	-
- Đô la Hồng Kông	300	1.000
- Đô la Australia	-	1.000



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	27.726.701.600.235	18.379.268.633.216
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(3.068.229.199)	(1.629.787.510)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	27.723.633.371.036	18.377.638.845.706
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	32	(17.284.911.479.916)	(11.346.984.128.307)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.438.721.891.120	7.030.654.717.399
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	1.346.022.091.036	6.436.048.755.221
22	7. Chi phí tài chính	33	(3.491.052.587.060)	(1.943.627.332.561)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.711.269.664.974)	(1.459.922.785.660)
24	8. Chi phí bán hàng		(739.332.476.177)	(450.072.453.875)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(2.170.716.923.462)	(1.466.422.267.061)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.383.641.995.457	9.606.581.419.123
31	11. Thu nhập khác	34	261.925.884.973	135.646.492.056
32	12. Chi phí khác	34	(227.116.582.678)	(56.842.117.086)
40	13. Lợi nhuận khác		34.809.302.295	78.804.374.970
45	14. Phần (lỗ)/lãi từ công ty liên kết	17.1, 31	(8.770.659.254)	54.700.187.785
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		5.409.680.638.498	9.740.085.981.878
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(1.653.273.503.894)	(2.594.314.637.696)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36.2	19.638.606.879	3.516.776.375

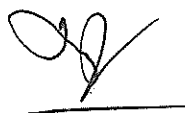
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

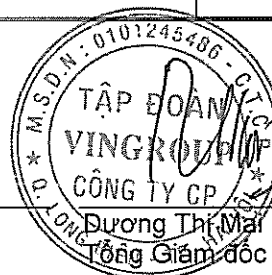
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.776.045.741.483	7.149.288.120.557
	Trong đó:			
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	29	617.463.065.409	369.775.972.604
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	28.1	3.158.582.676.074	6.779.512.147.953
70	19. Lãi trên cổ phiếu	38		
	- Lãi cơ bản		2.447	5.310
	- Lãi suy giảm		2.344	5.089



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

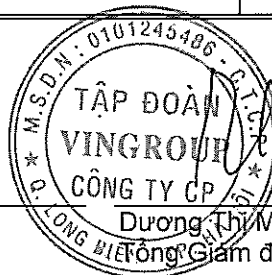

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	40	1.411.009.772.856	-
	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		2.948.518.325.753	3.256.960.309.647
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		-	(2.953.978.284.083)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



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng

Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán 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 trong năm là tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 55 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biết quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình* (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

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

Chi phí nghiên cứu và triển khai

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

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

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.10 *Chi phí trả trước* (tiếp theo)

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị của các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

3.19 Khách hàng ứng trước

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.22 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

3.23 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Các giao dịch mua quan trọng

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Các giao dịch mua quan trọng (tiếp theo)

Mua cổ phần của Công ty Xây dựng Vincom, công ty con mới (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	814.870.033
Các khoản phải thu	14.441.090.352
Hàng tồn kho	34.952.847.681
Tài sản ngắn hạn khác	696.494.538
Tài sản cố định	242.247.369
Tài sản dài hạn khác	443.052.420
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	81.500.000.000
	<u>133.090.602.393</u>
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	20.100.999.108
Phải trả khác	1.827.785.022
Chi phí phải trả	11.161.818.263
	<u>100.000.000.000</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>100.000.000.000</u>
Cổ đông thiểu số	-
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	20.000.000.000
	<u>120.000.000.000</u>
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	<u>120.000.000.000</u>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	814.870.033
Tiền chi để mua công ty con	120.000.000.000
	<u>119.185.129.967</u>

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Các giao dịch mua quan trọng (tiếp theo)

Mua thêm lợi ích trong Công ty Tân Liên Phát, công ty con mới (tiếp theo)

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

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

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

Mua Công ty Metropolis, công ty con mới

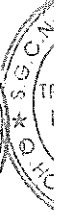
Vào ngày 12 tháng 8 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% lợi ích trong Công ty Metropolis từ một đối tác doanh nghiệp và các cá nhân với tổng giá phí là 1.622 tỷ VNĐ, theo đó Công ty Metropolis trở thành công ty con của Tập đoàn. Công ty Metropolis đang trong giai đoạn phát triển một dự án bất động sản tiềm năng trên khu đất có diện tích 31.072 m² tại phường Thảo Điền, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Mua Công ty Riverview Đà Nẵng, công ty con mới

Vào ngày 13 tháng 8 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 90% lợi ích trong Công ty Riverview Đà Nẵng với tổng giá phí là 182,2 tỷ VNĐ, và qua đó, Công ty Riverview Đà Nẵng trở thành công ty con của Tập đoàn. Công ty Riverview Đà Nẵng đang trong giai đoạn phát triển một dự án bất động sản tiềm năng với diện tích 20.707 m² tại đường Ngô Quyền, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, Đà Nẵng, Việt Nam.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Các giao dịch mua quan trọng (tiếp theo)

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

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

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

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

Vào ngày 10 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99% cổ phần của Công ty Hồng Ngân từ các cá nhân với tổng giá phí là 2.316 tỷ VNĐ, theo đó, Công ty Hồng Ngân trở thành công ty con của Tập đoàn. Công ty Hồng Ngân đang trong giai đoạn phát triển một dự án bất động sản tiềm năng trên khu đất có diện tích 151.569 m² tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

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

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

Vào ngày 7 tháng 10 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 70% cổ phần của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương ("Công ty Đại Dương") từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 560 tỷ VNĐ, và qua đó, Công ty Đại Dương trở thành công ty con của Tập đoàn và sau đó được đổi tên thành Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart ("Công ty Siêu thị Vinmart").

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 Các giao dịch mua quan trọng (tiếp theo)

Mua cổ phần trong Công ty Siêu thị Vinmart, công ty con mới (tiếp theo)

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

4.1 Các giao dịch mua quan trọng (tiếp theo)

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

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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

*Giá trị hợp lý ghi nhận
tại ngày mua*

Tài sản

Tiền và tương đương tiền	9.560.663.550
Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	10.089.500.747
Tạm ứng cho người bán	26.739.737.958
Tài sản ngắn hạn khác	20.865.947.368
Tài sản cố định	34.747.626
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	602.433.027.000
Bất động sản đầu tư	132.300.000.000

802.023.624.249

Nợ phải trả

Vay và nợ ngắn hạn	92.400.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	11.830.967.250
Người mua trả tiền trước	12.782.270.425
Phải trả khác	7.728.664.927
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	77.223.969.218

Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý

600.057.752.429

Cổ đông thiểu số

36.003.465.146

Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh

219.657.806.517

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán

783.712.093.800

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ công ty con	9.560.663.550
Tiền chi để mua công ty con	783.712.093.800

Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua

774.151.430.250

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

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

4.2 Các giao dịch chuyển nhượng quan trọng

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	9.220.874.607	3.734.876.934
Tiền gửi ngân hàng	1.697.280.782.527	826.463.507.347
Các khoản tương đương tiền	5.897.835.897.588	6.703.850.319.014
Tiền đang chuyển	3.176.164.951	-
TỔNG CỘNG	<u>7.607.513.719.673</u>	<u>7.534.048.703.295</u>

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (i) Các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng với lãi suất từ 4% đến 7,5%/năm.
- (ii) Các khoản cho vay khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là các khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất từ 10% đến 18%/năm. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào một công ty liên kết	-	360.000.000.000
Lãi phải thu	428.978.175.621	262.930.214.880
Tạm ứng cổ tức cho một bên liên quan (i)	-	205.200.000.000
Phải thu từ ngân sách nhà nước (ii)	-	800.000.000.000
Phải thu cổ tức	36.115.522.222	-
Phải thu khác	161.109.376.144	220.435.643.877
TỔNG CỘNG	626.203.073.987	1.848.565.858.757
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>625.477.109.487</i>	<i>1.632.135.173.957</i>
<i>Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>725.964.500</i>	<i>216.430.684.800</i>

- (i) Đây là khoản tạm ứng cổ tức cho một bên liên quan và đã được tất toán trong năm (Thuyết minh số 37).
- (ii) Khoản phải thu lại từ ngân sách Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 liên quan đến việc không tiếp tục triển khai một dự án bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh và đã được nhận lại trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

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

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

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

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

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

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản đặt cọc ngắn hạn chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc 40 triệu đô la Mỹ tại tài khoản phong tỏa mở tại Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore ("Credit Suisse") và được sử dụng để đảm bảo cho Credit Suisse liên quan đến các hợp đồng hoán đổi cổ phiếu mà Credit Suisse đã ký kết với một số trái chủ của trái phiếu chuyển đổi được Công ty phát hành trong tháng 7 năm 2012. Công ty đã nhận lại toàn bộ khoản đặt cọc này trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>					
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	4.155.350.273.457	2.038.258.860.738	278.817.951.977	74.705.585.423	160.440.672.762	6.707.573.344.357
Tăng trong năm	3.652.750.991.892	1.435.644.969.003	101.567.627.249	224.478.632.429	47.146.964.536	5.461.589.185.109
<i>Trong đó:</i>						
<i>Mua mới</i>	134.868.671.202	306.799.804.727	36.008.467.458	141.887.630.980	8.083.838.520	627.648.412.887
<i>Xây dựng mới</i>	2.401.018.889.735	813.977.927.716	47.388.164.894	10.787.736.189	39.063.126.016	3.312.235.844.550
<i>Phân loại từ bất động sản đầu tư</i>	904.766.093.193	268.431.766.003	-	-	-	1.173.197.859.196
<i>Tăng do mua công ty con</i>	212.097.337.762	46.435.470.557	18.170.994.897	71.803.265.260	-	348.507.068.476
Giảm trong năm	(1.552.011.922)	(28.712.158.488)	(6.241.661.323)	(3.861.532.704)	(2.868.721.240)	(43.236.085.677)
<i>Trong đó:</i>						
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(1.552.011.922)	(21.533.068.491)	(5.695.211.605)	(3.037.926.115)	(2.804.235.304)	(34.622.453.437)
<i>Giảm khác</i>	-	(7.179.089.997)	(546.449.718)	(823.606.589)	(64.485.936)	(8.613.632.240)
Số dư cuối năm	7.806.549.253.427	3.445.191.671.253	374.143.917.903	295.322.685.148	204.718.916.058	12.125.926.443.789
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	456.933.838	62.300.427.417	2.449.384.871	16.762.570.592	9.868.886.654	91.838.203.372
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	357.427.839.275	525.501.233.125	84.023.346.967	43.277.952.981	51.626.331.789	1.061.856.704.137
Tăng trong năm	173.501.116.186	295.221.630.250	37.297.138.360	25.743.490.150	21.494.213.751	553.257.588.697
<i>Trong đó:</i>						
<i>Khấu hao trong năm</i>	151.422.776.935	275.376.977.743	34.735.280.394	17.490.625.686	21.494.213.751	500.519.874.509
<i>Phân loại từ bất động sản đầu tư</i>	11.774.974.420	16.327.268.784	-	-	-	28.102.243.204
<i>Tăng do mua công ty con</i>	10.303.364.831	3.517.383.723	2.561.857.966	8.252.864.464	-	24.635.470.984
Giảm trong năm	(1.246.974.349)	(9.796.988.243)	(2.293.132.776)	(1.408.738.073)	(782.757.253)	(15.528.590.694)
<i>Trong đó:</i>						
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(1.246.974.349)	(9.056.304.475)	(2.056.504.302)	(663.365.240)	(748.185.864)	(13.771.334.230)
<i>Giảm khác</i>	-	(740.683.768)	(236.628.474)	(745.372.833)	(34.571.389)	(1.757.256.464)
Số dư cuối năm	529.681.981.112	810.925.875.132	119.027.352.551	67.612.705.058	72.337.788.287	1.599.585.702.140
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	3.797.922.434.182	1.512.757.627.613	194.794.605.010	31.427.632.442	108.814.340.973	5.645.716.640.220
Số dư cuối năm	7.276.867.272.315	2.634.265.796.121	255.116.565.352	227.709.980.090	132.381.127.771	10.526.340.741.649

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 27.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VNĐ						
	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Quyền thuê đất (i)	Quyền phát triển dự án (ii)	Bản quyền	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Số dư đầu năm	51.430.769.964	173.065.510.181	184.938.875.055	136.500.000.000	2.172.915.416	28.824.444.649	576.932.515.265
Tăng trong năm	-	31.547.071.966	-	-	407.648.545	22.743.887.597	54.698.608.108
Trong đó:							
Mua mới	-	31.547.071.966	-	-	407.648.545	15.317.702.141	47.272.422.652
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	-	7.426.185.456	7.426.185.456
Giảm trong năm	(14.302.800.000)	(3.450.784.900)	-	-	-	(736.610.583)	(18.490.195.483)
Trong đó:							
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	(736.610.583)	(736.610.583)
Phân loại sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(14.302.800.000)	(3.450.784.900)	-	-	-	-	(17.753.584.900)
Số dư cuối năm	37.127.969.964	201.161.797.247	184.938.875.055	136.500.000.000	2.580.563.961	50.831.721.663	613.140.927.890
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	-	-	-	-	68.643.000	12.382.479.903	12.451.122.903
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số dư đầu năm	-	12.679.496.345	40.887.073.429	-	1.706.280.517	17.168.479.298	72.441.329.589
Tăng trong năm	-	4.674.087.681	9.217.901.051	-	359.510.828	9.209.914.495	23.461.414.055
Trong đó:							
Hao mòn trong năm	-	4.674.087.681	9.217.901.051	-	359.510.828	7.845.223.769	22.096.723.329
Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	-	1.364.690.726	1.364.690.726
Giảm trong năm	-	(2.424.791.152)	-	-	-	(704.304.313)	(3.129.095.465)
Trong đó:							
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-	(704.304.313)	(704.304.313)
Phân loại sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	(2.424.791.152)	-	-	-	-	(2.424.791.152)
Số dư cuối năm	-	14.928.792.874	50.104.974.480	-	2.065.791.345	25.674.089.480	92.773.648.179
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu năm	51.430.769.964	160.386.013.836	144.051.801.626	136.500.000.000	466.634.899	11.655.965.351	504.491.185.676
Số dư cuối năm	37.127.969.964	186.233.004.373	134.833.900.575	136.500.000.000	514.772.616	25.157.632.183	520.367.279.711

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

- (i) Đây là giá trị quyền thuê đất phát sinh khi Tập đoàn đầu tư vào Công ty BĐS Hải Phòng trong năm 2009.
- (ii) Đây là giá trị quyền phát triển dự án phát sinh khi Công ty Vinpearl đầu tư vào Công ty Hòn Một trong năm 2010.

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 27.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 27 về việc sử dụng chi phí xây dựng cơ bản dở dang là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

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

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

► Theo ước tính của Tập đoàn:

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

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

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

16. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

(i) Ngày 24 tháng 5 năm 2014, Tập đoàn đã thanh lý 49% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tám con Sư tử và cùng với việc thành lập Công ty cổ phần Tám con Sư tử Mới vào ngày 19 tháng 5 năm 2014 cho mục đích mua lại hàng tồn kho, tài sản và quyền kinh doanh từ Công ty Cổ phần Tám con Sư tử, những giao dịch này được đánh giá là giao dịch mua hoạt động kinh doanh. Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch này với giá trị 100 tỷ VNĐ được ghi nhận và trình bày tại Thuyết minh số 20. Giá trị lợi thế thương mại này được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 trên cơ sở tạm tính do Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần mua về.

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay dài hạn		
Các khoản cho vay bên liên quan	-	240.000.000.000
Các khoản cho vay các cá nhân (i)	904.533.000.000	904.533.000.000
Các khoản cho khách hàng vay (ii)	117.578.059.260	185.531.367.356
<i>Trong đó: các khoản cho khách hàng vay đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 6)</i>	<i>(82.578.564.022)</i>	<i>(148.531.872.120)</i>
	939.532.495.238	1.181.532.495.236
Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	1.093.496.443.945	1.093.496.443.945
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	73.412.301.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	-	56.016.217.443
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng công ty Dệt may Việt Nam	551.685.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại dương Thăng Long	152.000.000.000	-
	1.815.581.443.945	1.241.324.962.888
Đầu tư dài hạn khác		
Hợp tác đầu tư với Công ty Thành phố Xanh	-	266.500.000.000
Các khoản tiền gửi dài hạn	1.664.157.050.271	16.287.661.192
<i>Trong đó: các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 6)</i>	<i>(497.621.378.611)</i>	<i>-</i>
	1.166.535.671.660	282.787.661.192
TỔNG CỘNG	3.921.649.610.843	2.705.645.119.316

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Bao gồm các khoản cho các cá nhân vay để mua cổ phần Công ty Thành phố Xanh. Các khoản cho vay này có thời hạn 3 năm tính từ ngày 25 tháng 7 năm 2013 và hưởng lãi suất được xác định dựa trên cơ sở lãi suất huy động vốn trung bình của Công ty và các công ty con. Tài sản đảm bảo của khoản cho vay này là toàn bộ số cổ phần Công ty Thành phố Xanh nhận chuyển nhượng.
- (ii) Đây là các khoản cho vay các khách hàng thuê tại các trung tâm thương mại của Tập đoàn. Các khoản cho vay này có kỳ hạn 3 năm với lãi suất từ 10%/năm đến 25%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bởi cổ phiếu của khách hàng thuê nắm giữ bởi các cổ đông lớn, hoặc bằng toàn bộ tài sản và hàng tồn kho của khách hàng thuê tại quầy thuê.

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

Chi tiết các khoản đầu tư của Tập đoàn vào cổ phiếu của các công ty khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	80.470.000	18,25	1.093.496.443.945	80.470.000	18,25	1.093.496.443.945
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87	12.400.000.000	400.000	3,87	12.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	300.000	10,00	3.000.000.000	300.000	10,00	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	-	4.410.767	0,16	73.412.301.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	-	-	-	5.600.000	10,57	56.016.217.443
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	300.000	3,00	3.000.000.000	300.000	3,00	3.000.000.000
Tổng công ty Dệt may Việt Nam	50.000.000	10,00	551.685.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại dương Thăng Long	15.200.000	13,10	152.000.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	146.670.000		1.815.581.443.945	91.480.767		1.241.324.962.888

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

19. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VNĐ

	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Nam Hà Nội	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty PFV	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Sài Đồng (Thuyết minh số 4)	Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty Thành phố Hoàng Gia	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Vincom Center Long Biên	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 4)	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Tâm Con Sư Tử (Thuyết minh số 17.1)	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Xây dựng Vincom (Thuyết minh số 4)	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Siêu thị Vinmart (Thuyết minh số 4)	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Khánh Gia (Thuyết minh số 4)	Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty Ocean Express	Tổng cộng
Nguyên giá:													
Số dư đầu năm	2.385.114.095.843	567.441.137.177	1.484.234.497.977	1.262.707.762.179	233.207.819.085	33.000.000.000	-	-	-	-	-	-	5.965.705.312.261
Tăng trong năm	-	-	861.522.988.666	-	-	-	498.584.453.672	100.000.000.000	20.000.000.000	553.898.715.800	219.657.806.517	4.532.698.829	2.258.196.663.484
Thanh lý trong năm	(139.092.042.084)	-	(93.934.195.332)	-	(11.815.234.273)	-	-	-	-	-	-	-	(244.841.471.689)
Số dư cuối năm	2.246.022.053.759	567.441.137.177	2.251.823.291.311	1.262.707.762.179	221.392.584.812	33.000.000.000	498.584.453.672	100.000.000.000	20.000.000.000	553.898.715.800	219.657.806.517	4.532.698.829	7.979.060.504.056
Phân bổ lũy kế:													
Số dư đầu năm	479.832.254.464	129.344.976.352	199.227.295.472	286.018.188.090	65.170.404.238	2.200.000.000	-	-	-	-	-	-	1.161.793.118.616
Phân bổ trong năm	228.869.472.956	53.856.285.189	173.524.383.344	126.270.776.218	23.320.781.910	3.300.000.000	4.154.870.447	19.444.444.444	2.000.000.000	13.050.764.263	1.143.424.198	106.797.836	649.042.000.805
Thanh lý trong năm	(30.883.852.648)	-	(15.348.439.396)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.232.292.044)
Số dư cuối năm	677.817.874.772	183.201.261.541	357.403.239.420	412.288.964.308	88.491.186.148	5.500.000.000	4.154.870.447	19.444.444.444	2.000.000.000	13.050.764.263	1.143.424.198	106.797.836	1.764.602.827.377
Giá trị còn lại:													
Số dư đầu năm	1.905.281.841.379	438.096.160.825	1.285.007.202.505	976.689.574.089	168.037.414.847	30.800.000.000	-	-	-	-	-	-	4.803.912.193.645
Số dư cuối năm	1.568.204.178.987	384.239.875.636	1.894.420.051.891	850.418.797.871	132.901.398.664	27.500.000.000	494.429.583.225	80.555.555.556	18.000.000.000	540.847.951.537	218.514.382.319	4.425.900.993	6.214.457.676.679

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY NGẮN HẠN

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

- (i) Đây là các khoản vay chuyển đổi từ Credit Suisse và Warburg Pincus được trình bày tại Thuyết minh số 27.1. Vào ngày 11 tháng 7 năm 2014, Tập đoàn đã hoàn tất các thủ tục cần thiết để gia hạn các khoản vay chuyển đổi này đến năm 2019.
- (ii) Bao gồm một khoản vay không có tài sản đảm bảo từ một cá nhân mua biệt thự tại dự án biệt thự Phú Quý với số tiền là 32 tỷ VNĐ (lãi suất 2%/năm), một khoản vay không có tài sản đảm bảo từ một cá nhân với số tiền là 80.2 tỷ VNĐ (lãi suất 7,5%/năm); và một khoản vay từ một bên liên quan với số tiền là 10 tỷ VNĐ (lãi suất 7%/năm).

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

(i) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với số tiền là 2.400 tỷ VNĐ và chịu lãi suất 6%/năm từ một khách hàng doanh nghiệp cho mục đích mua diện tích khu văn phòng sẽ hình thành trong tương lai thuộc một dự án bất động sản của Tập đoàn. Khoản đặt cọc này được bảo lãnh bởi các tài sản hợp pháp thuộc sở hữu của Công ty (hoặc của bên thứ ba nếu được bên thứ ba đồng ý).
- ▶ Bao gồm các khoản đặt cọc với tổng số tiền là 4.916 tỷ VNĐ từ các đối tác doanh nghiệp theo các Thỏa thuận Đặt cọc cho mục đích ký kết các Hợp đồng Hợp tác Đầu tư liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản của Tập đoàn. Theo các điều khoản của Thỏa thuận Đặt cọc, Tập đoàn sử dụng các tài sản sau để đảm bảo cho các khoản vay của các đối tác doanh nghiệp từ ngân hàng:
 - Một số lô đất và tài sản trên đất sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án Vinpearl Premium Nha Trang Bay;
 - Một số căn hộ sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án Vinhomes Central Park với tổng diện tích sàn xây dựng là 17.869,5 m².

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

26. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

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

(i) Bao gồm doanh thu ghi nhận trước và người mua trả tiền trước với số tiền tương ứng là 159 tỷ VNĐ và 4.612 tỷ VNĐ theo Hợp đồng thuê văn phòng Vincom Center Đồng Khởi giữa Công ty Thời Đại và một khách hàng doanh nghiệp ký ngày 5 tháng 7 năm 2013 với thời hạn thuê tính từ ngày bắt đầu (là ngày các bên hoàn thành các điều kiện tiên quyết được quy định trong hợp đồng) đến ngày 20 tháng 2 năm 2058.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

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

27.1 Vay dài hạn

Đơn vị tính: VNĐ

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

Trong đó

<i>Vay dài hạn</i>	12.179.989.059.110	6.216.608.358.377
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)</i>	<i>(1.198.994.605.718)</i>	<i>(369.483.285.606)</i>

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

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

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
01/2012/2390074/HĐTD	589.455.214.873	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 4,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(147.363.803.718)</i>		
TỔNG CỘNG	442.091.411.155		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

27.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

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

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

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày đáo hạn	Lãi suất
	USD	VND		
(i) 01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	499.331 (200.400)	10.675.686.945 (4.284.552.000)	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất cố định 6,5%
(ii) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		133.267.851.466 (53.166.000.000)	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng + 4%
(iii) 04/2007/HĐTD ngày 7 tháng 4 năm 2007 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		43.926.428.261 (13.500.000.000)	Ngày 15 tháng 8 năm 2017	Lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng + 4%
TỔNG CỘNG		116.919.414.672		
Trong đó:				
Vay dài hạn		187.869.966.672		
Vay dài hạn đến hạn trả		(70.950.552.000)		

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

27.1.3 Vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

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

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
	USD	VND		
(i) 01/2011/HĐTD-SAIDONG		1.095.000.000.000	Ngày 10 tháng 11 năm 2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(195.000.000.000)		
(ii) 01/2014-HDTDDA/NHCT106-TANLIENPHAT		2.875.000.000.000	Ngày 25 tháng 11 năm 2021	Lãi suất tham khảo + 3,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
		3.775.000.000.000		
Trong đó:				
Vay dài hạn		3.970.000.000.000		
Vay dài hạn đến hạn trả		(195.000.000.000)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

27.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

27.1.3 Vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

- (i) Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này bao gồm:
- ▶ Toàn bộ công trình thuộc dự án Vinhomes Riverside do Công ty Sài Đồng, công ty con, làm chủ đầu tư, bao gồm cả các công trình nâng cấp và các bất động sản khác được xây dựng trong hiện tại và tương lai, ngoại trừ khu biệt thự và không bao gồm khu E3, E6, G1, G2, một phần khu G3 và không bao gồm Vincom Center Long Biên;
 - ▶ Tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vinhomes Riverside sở hữu bởi một Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty;
 - ▶ Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 hecta đất thuộc dự án Vinhomes Riverside (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) nhưng không bao gồm khu E3, E6, G1, G2 và một phần khu G3. Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí của dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;
 - ▶ Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến dự án Vinhomes Riverside thời điểm hiện tại và tương lai;
 - ▶ 20.096.805 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một công ty con (Thuyết minh 28.4);
 - ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 7 Trần Phú, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA171887 của Công ty Hòn Một; và
 - ▶ Quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty Sài Đồng và một số chủ đầu tư thứ cấp.
- (ii) Đây là khoản vay được bảo đảm bởi tất cả các quyền sử dụng tài sản, lợi ích, khoản bồi thường và các khoản thanh toán khác liên quan đến dự án Vinhomes Central Park ở thời điểm hiện tại và tương lai, ngoại trừ những tài sản đảm bảo được trình bày tại Thuyết minh 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

27.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

27.1.4 Vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

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

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày đáo hạn	Lãi suất
	USD	VNĐ		
(i) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		272.507.336.900 (60.000.000.000)	Ngày 17 tháng 9 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 4,0%
(ii) 01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	596.197 (200.000)	12.740.735.019 (4.274.000.000)	Ngày 17 tháng 9 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,2%
(iii) 01/2014/HĐTD/HGM.VCB-VPLPQ ngày 13 tháng 5 năm 2014		1.742.048.250.646	Ngày 30 tháng 5 năm 2029	Từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết năm 2014: lãi suất cố định 10,5%. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2015: Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank+ 3,5%
TỔNG CỘNG		1.963.022.322.565		
Trong đó:				
Vay dài hạn		2.027.296.322.565		
Vay dài hạn đến hạn trả		(64.274.000.000)		

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

27.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

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

- Các hợp đồng bảo hiểm và tiền thu được từ các hợp đồng bảo hiểm;
- Các tài khoản ngân hàng và toàn bộ số dư trên các tài khoản ngân hàng đó;
- Tất cả các chấp thuận được ban hành hiện tại hoặc trong tương lai cho hoặc vì lợi ích của Công ty Vinpearl Phú Quốc;
- Máy móc thiết bị sở hữu bởi Công ty Vinpearl Phú Quốc; và
- Quyền sở hữu trí tuệ, và tất cả các tài sản vô hình khác của Công ty Vinpearl Phú Quốc không thuộc về Quyền sở hữu trí tuệ.

27.1.5 Vay từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

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

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

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

27.1.6 Khoản vay chuyển đổi với Công ty TNHH VIAC No. 1 ("VIAC No. 1")

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

27.1.7 Khoản vay chuyển đổi với Credit Suisse và Warburg Pincus

Đây là các khoản vay từ Credit Suisse và Warburg Pincus theo các Thỏa thuận vay chuyển đổi giữa Công ty Vincom Retail, công ty con với hai đối tác này ký trong năm 2013 và 2014 với giá trị lần lượt là 17,5 triệu đô la Mỹ và 2,5 triệu đô la Mỹ, tương đương với 368.987.500.000 VNĐ và 58.512.500.000 VNĐ. Các khoản vay chuyển đổi này chịu lãi suất 8,75%/năm, có tài sản đảm bảo như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và có thể chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ sang cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail sau 3 tháng bắt đầu kể từ thời điểm sớm hơn giữa (i) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty Vincom Retail cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (ii) ngày 31 tháng 3 năm 2014.

27.1.8 Khoản vay hợp vốn quốc tế

Trong tháng 10 năm 2013, Công ty đã ký kết hợp đồng vay hợp vốn quốc tế với số tiền là 150 triệu đô la Mỹ, chịu lãi suất LIBOR + 5,5%/năm. Việc thanh toán gốc của khoản vay hợp vốn quốc tế này sẽ được chia thành 7 đợt, bắt đầu từ tháng thứ 18 cho đến tháng thứ 36 kể từ ngày giải ngân khoản vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay này bao gồm: (i) cổ phiếu của Công ty Vincom Retail sở hữu bởi Tập đoàn và (ii) 24.926.673 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các đơn vị khác (Thuyết minh 28.4). Một phần của khoản vay này có giá trị 721 tỷ VNĐ được trình bày tại thuyết minh vay ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

27.2 Trái phiếu doanh nghiệp

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

Trái phiếu trong nước phát hành

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

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

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này sở hữu bởi các công ty con, bao gồm (i) toàn bộ căn hộ thuộc tòa nhà T12, T15; (ii) 2 tòa nhà văn phòng T13, T26; (iii) 2 trường học thuộc tòa nhà T35, T36 tại dự án Vinhomes Times City; (iv) 384 căn hộ tại dự án Vinhomes Royal City cùng với các công trình nâng cấp được gắn liền với phần căn hộ đó tại thời điểm hiện tại hoặc trong tương lai; (v) thửa đất số 02 tờ bản đồ số 96 có diện tích là 108.070m², thửa đất số 02 tờ bản đồ số 95 có diện tích là 45.002m² tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, các tài sản gắn liền với các thửa đất trên đã hoặc sẽ hình thành trong tương lai, và các quyền lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; (vi) thửa đất số 01 tờ bản đồ số 171/2014/TĐ.ĐD có diện tích là 6.949m², thửa đất số 01 tờ bản đồ số 172/2014/TĐ.ĐD có diện tích là 2.137,7m² tại Khu du lịch và sinh thái An Viên, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, các tài sản gắn liền với các thửa đất trên đã hoặc sẽ hình thành trong tương lai, và các quyền lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; (vii) thửa đất có diện tích 151.362,5m² tại Khu 7, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, các tài sản gắn liền với thửa đất này đã hoặc sẽ hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng khách sạn 6 sao Luxury, cụm Spa Luxury, các hạng mục hỗ trợ khác, và các quyền, lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; và (viii) các thửa đất từ số 01 đến số 29 tờ bản đồ số 00 tại Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An có tổng diện tích là 69.455m², các tài sản gắn liền với các thửa đất trên đã hoặc sẽ hình thành trong tương lai bao gồm Khu nhà khách sạn 5 sao và 18 Biệt thự, và các quyền lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VNĐ bao gồm 2.000 trái phiếu phát hành vào ngày 2 tháng 4 năm 2013 (trong đó có 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 3 năm và 1.000 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân VNĐ trả sau kỳ hạn 12 tháng của BIDV, Vietcombank, Vietinbank, và Agribank (+) 5,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

27.2 Trái phiếu doanh nghiệp (tiếp theo)

Trái phiếu trong nước phát hành (tiếp theo)

Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng: (i) tài sản gắn liền với đất khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City, bao gồm cả khu tầng hầm; (ii) tài khoản doanh thu của Công ty VMM Royal City và (iii) toàn bộ thu nhập và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và sử dụng các tài sản trên đất.

- ▶ Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 2.300 tỷ VNĐ bao gồm 23.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 27 tháng 9 năm 2013 và có kỳ hạn 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 13%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VNĐ được niêm yết tại sở giao dịch/chi nhánh của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm BIDV (Chi nhánh Sở giao dịch 1), Agribank (Sở giao dịch), Vietinbank (Chi nhánh Hà Nội) và Vietcombank (Sở giao dịch) vào mỗi ngày xác định lãi suất (+) 5%/năm.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

27.2 Trái phiếu doanh nghiệp (tiếp theo)

Trái phiếu trong nước phát hành (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này sở hữu bởi các công ty con, bao gồm bất động sản, động sản và quyền phát sinh từ: (i) Thửa đất số 00 tại Ô CC-1 và CC-2 (Phân khu KT-A) Khu du lịch sinh thái An Viên, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa với tổng diện tích là 3.997m²; (ii) thửa đất số 01, tờ bản đồ số 673/2011/TĐ.BĐ tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích là 1.327.037m²; (iii) các thửa đất có tổng diện tích 138.795,5m² tại Bãi Trú, Vũng Me, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; (iv) toàn bộ bất động sản gắn liền trên các khu đất thuộc Dự án VAP và dự án khách sạn 5 sao (kể cả các thửa đất thế chấp) ngoại trừ đất thuộc riêng Vinpearl Luxury Nha Trang và khu biệt thự có địa chỉ tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; và (v) tất cả quyền tài sản (ngoại trừ các quyền đối với Vinpearl Luxury Nha Trang và khu biệt thự), tất cả các tài khoản thương mại, quyền sở hữu trí tuệ, và tất cả các tài sản vô hình khác không thuộc về quyền sở hữu trí tuệ, tiền bảo hiểm và tất cả quyền tài sản theo hợp đồng bảo hiểm, máy móc thiết bị, và tất cả quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác nhận được hoặc sẽ nhận được để thay thế cho các nghĩa vụ, quyền tài sản nêu trên của các công ty con.

Trái phiếu quốc tế.

- ▶ Trái phiếu quốc tế có giá trị theo mệnh giá là 200 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 11 năm 2013, với thời hạn 4,5 năm. Trái phiếu này không cần tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 11,625%/năm, lãi suất được trả 2 lần/năm.

Trái phiếu chuyển đổi quốc tế

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

Trong năm 2014, các trái chủ đã chuyển đổi 134,8 triệu đô la Mỹ thành 72.220.196 cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển 60.000VNĐ/cổ phiếu đến ngày 29 tháng 8 2014 và 39.000VNĐ/cổ phiếu sau đó. Số dư trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 163,2 triệu đô la Mỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị: VNĐ					
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số dư đầu năm	7.004.620.550.000	3.974.286.534.624	(1.397.646.730.489)	12.845.114.930	962.463.719.641	10.556.569.188.706
- Tăng trong năm	2.276.481.600.000	(2.276.481.600.000)	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	6.779.512.147.953	6.779.512.147.953
- Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Chuyển đổi trái phiếu	6.966.640.000	34.833.360.000	-	-	-	41.800.000.000
- Phát hành cổ phiếu để sáp nhập với công ty con	7.968.000.000	49.003.200.000	-	-	-	56.971.200.000
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(2.953.978.284.083)	-	-	(2.953.978.284.083)
- Mua công ty con	-	-	-	-	(9.037.054.312)	(9.037.054.312)
Số dư cuối năm	<u>9.296.036.790.000</u>	<u>1.781.641.494.624</u>	<u>(4.351.625.014.572)</u>	<u>17.845.114.930</u>	<u>7.727.938.813.282</u>	<u>14.471.837.198.264</u>
Năm nay						
Số dư đầu năm	9.296.036.790.000	1.781.641.494.624	(4.351.625.014.572)	17.845.114.930	7.727.938.813.282	14.471.837.198.264
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	3.158.582.676.074	3.158.582.676.074
- Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Chuyển đổi trái phiếu (i)	722.201.960.000	2.095.118.040.000	-	-	-	2.817.320.000.000
- Cổ tức được chia bằng cổ phiếu (ii)	4.527.312.230.000	-	-	-	(4.527.312.230.000)	-
- Cổ tức được chia bằng tiền (ii)	-	-	-	-	(1.844.966.743.620)	(1.844.966.743.620)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ (iii)	-	29.926.107.875	1.376.700.940.088	-	-	1.406.627.047.963
- Chuyển nhượng một phần sở hữu trong công ty con	-	675.848.507.568	-	-	-	675.848.507.568
- Cổ tức tạm ứng cho cổ đông thiểu số trong năm trước (Thuyết minh số 29)	-	-	-	-	(288.851.000.000)	(288.851.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	(356.390.149)	(356.390.149)
Số dư cuối năm	<u>14.545.550.980.000</u>	<u>4.582.534.150.067</u>	<u>(2.974.924.074.484)</u>	<u>22.845.114.930</u>	<u>4.220.035.125.587</u>	<u>20.396.041.296.100</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Trong năm, các trái chủ trong năm đã chuyển đổi 134.800.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 72.220.196 cổ phiếu phổ thông của Công ty (theo mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu). Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm 722.201.960.000 VNĐ (tương đương với 72.220.196 cổ phiếu phổ thông với tại mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 2.095.118.040.000 VNĐ.
- (ii) Vào ngày 24 tháng 7 năm 2014, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết của 02/2014/NQ-DHDCD-VINGROUP công bố phương án phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận chưa phân phối tích lũy đến ngày 31 tháng 12 năm 2013. Cụ thể như sau:
- Chi trả cổ tức cho cổ đông bằng tiền từ lợi nhuận chưa phân phối đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền là 2.149 VNĐ/cổ phiếu.
 - Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:487. Theo đó, mỗi cổ đông nắm giữ 1.000 cổ phiếu sẽ nhận được thêm 487 cổ phiếu.
- (iii) Vào ngày 10 tháng 4 năm 2014, Tập đoàn đã tái phát hành 21,6 triệu cổ phiếu quỹ. Theo đó, giá trị cổ phiếu quỹ của Tập đoàn giảm 1.376.700.940.087 VNĐ (tương đương với 21.600.000 cổ phiếu quỹ với giá trị cổ phiếu 63.736 VNĐ/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 29.926.107.875 VNĐ, sau khi giảm trừ các chi phí tái phát hành và thuế phát sinh có liên quan.

28.2 Quỹ dự phòng tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Quỹ dự phòng tài chính	22.845.114.930	17.845.114.930
TỔNG CỘNG	<u>22.845.114.930</u>	<u>17.845.114.930</u>

28.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.4 Cổ phiếu quỹ

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

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

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	4.144.705.643.024	317.062.071.475
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	2.948.518.325.753	3.256.960.309.647
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh từ việc Tập đoàn mua cổ phần trong công ty con mới	1.771.122.364.556	559.429.843.522
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do rút vốn	-	(1.800.000.000)
Phần chia cho cổ đông thiểu số do tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con	1.110.846.866	-
Lợi nhuận sau khi hợp nhất	617.463.065.409	369.775.972.604
Giá phí mua thêm cổ phần trong công ty con được chia cho cổ đông thiểu số	-	(17.958.042.408)
Thay đổi lợi ích của cổ đông thiểu số do Tập đoàn mua thêm cổ phần trong công ty con hiện hữu	(1.683.527.470.290)	(8.503.623.485)
Thay đổi lợi ích của cổ đông thiểu số do Tập đoàn chuyển nhượng cổ phần trong công ty con hiện hữu	(453.311.293.506)	-
Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số	(743.116.612.431)	(310.235.706.583)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số trong Công ty PFV do sáp nhập với Công ty	-	(20.025.181.748)
Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do chuyển nhượng công ty con	(3.223.906.441)	-
Cổ tức trả trước trong năm 2014 cho cổ đông thiểu số (Thuyết minh 28.1)	288.851.000.000	-
Số dư cuối năm (i)	6.888.591.962.940	4.144.705.643.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ (tiếp theo)

- (i) Bao gồm khoản góp vốn trị giá 3.685 tỷ VNĐ (sau khi trừ chi phí phát hành) từ Warburg Pincus và Credit Suisse vào Công ty Vincom Retail, công ty con theo các thỏa thuận ký giữa Công ty, Công ty Vincom Retail và một số công ty khác trong Tập đoàn với Warburg Pincus và Credit Suisse vào các ngày 28 tháng 5 năm 2013 và ngày 12 tháng 7 năm 2013 cùng với các sửa đổi sau đó. Công ty Vincom Retail đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Warburg Pincus và Credit Suisse. Cổ phần ưu đãi phát hành bởi Công ty Vincom Retail là cổ phần ưu đãi cổ tức, có quyền hoán đổi sang cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và hưởng một số quyền ưu đãi khác.

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	27.726.701.600.235	18.379.268.633.216
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>21.771.825.649.847</i>	<i>14.657.846.833.066</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan</i>	<i>2.129.488.233.032</i>	<i>1.798.711.062.674</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan</i>	<i>2.115.560.587.606</i>	<i>1.600.165.486.836</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	<i>656.565.516.769</i>	<i>286.917.398.734</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ tại các gian hàng và siêu thị</i>	<i>422.544.558.414</i>	<i>1.676.808.280</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	<i>229.548.890.248</i>	<i>3.837.671.011</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>401.168.164.319</i>	<i>30.113.372.615</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.068.229.199)	(1.629.787.510)
<i>Chiết khấu thương mại</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	<i>(3.068.229.199)</i>	<i>(1.629.787.510)</i>
Doanh thu thuần	27.723.633.371.036	18.377.638.845.706
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>21.771.825.649.847</i>	<i>14.657.846.833.066</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan</i>	<i>2.129.488.233.032</i>	<i>1.798.711.062.674</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan</i>	<i>2.113.985.422.722</i>	<i>1.598.573.038.093</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	<i>656.565.516.769</i>	<i>286.917.398.734</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bán lẻ tại các gian hàng và siêu thị</i>	<i>421.051.494.099</i>	<i>1.639.469.513</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	<i>229.548.890.248</i>	<i>3.837.671.011</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>401.168.164.319</i>	<i>30.113.372.615</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU (tiếp theo)**30.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	1.135.822.131.296	752.642.642.323
Hoàn nhập dự phòng giảm giá trị đầu tư	-	3.589.920.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	2.027.295.446
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	25.073.872.348	618.980.867
Thu nhập từ cổ tức	6.283.198.881	3.831.666.761
Lãi từ việc mua thêm cổ phần trong công ty con hiện hữu (Thuyết minh số 4)	18.399.002.185	-
Lãi từ đánh giá lại lợi ích nắm giữ trước đây trong công ty liên kết (i)	49.000.000.000	-
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần trong đơn vị khác	111.050.324.885	5.671.793.229.484
Doanh thu hoạt động tài chính khác	393.561.441	1.545.020.340
TỔNG CỘNG	<u>1.346.022.091.036</u>	<u>6.436.048.755.221</u>

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	2.129.488.233.032	1.798.711.062.674
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	889.995.220.304	697.314.853.019
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	298.601.954.166	257.618.620.910

31. PHÂN LÃI/(LỖ) TỪ CÔNG TY LIÊN KẾT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

36.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.653.273.503.894	2.594.314.637.696
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(19.638.606.879)	(3.516.776.375)
TỔNG CỘNG	<u>1.633.634.897.015</u>	<u>2.590.797.861.321</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính năm nay	1.633.776.017.117	2.594.314.637.696
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước	19.497.486.777	-
Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính năm nay sau khi điều chỉnh	1.653.273.503.894	2.594.314.637.696
Thuế TNDN phải trả đầu năm	896.557.840.180	250.047.955.686
Điều chỉnh thuế TNDN cho giao dịch tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con	3.271.878.027	-
Điều chỉnh nghĩa vụ thuế TNDN khi chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư Future	-	(13.228.615.094)
Thuế TNDN tăng thêm từ mua công ty con mới	4.315.419.967	-
Điều chỉnh khác	7.745.990.053	324.488.224
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng thuần trong năm	43.836.133.922	79.553.231.620
Điều chỉnh giảm thuế TNDN đã tạm tính các năm trước	(194.473.147.303)	(210.934.878.408)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.910.568.513.664)	(1.803.518.979.544)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	503.959.105.076	896.557.840.180

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VNĐ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty và các công ty con của Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 2.010.683.338.011 VNĐ có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VNĐ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng tài sản	163.028.002.628
		Phí quản lý và dịch vụ phải thu	15.840.000.000
		Phí quản lý và dịch vụ đã thu	(15.840.000.000)
		Phí dịch vụ bảo vệ phải thu	14.852.992.000
		Phí dịch vụ bảo vệ đã thu	(14.651.648.000)
		Phí thuê văn phòng và ăn trưa phải thu	(37.113.839.559)
		Phí thuê văn phòng và ăn trưa đã thu	35.638.271.797
		Các khoản thanh toán/phải thu khác	9.375.599.448
		Các khoản nhận tiền/phải trả khác	(9.076.673.697)
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư	266.500.000.000
		Đi vay	(300.000.000.000)
		Gốc vay đã trả	300.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(13.605.741.736)
		Lãi vay đã trả	13.605.741.736
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của công ty con (đến ngày 18 tháng 8 năm 2014)	Cổ tức phải trả	(285.000.000.000)
		Cổ tức đã trả (Thuyết minh số 8)	285.200.000.000
		Lãi vay phải thu	20.813.602.182
		Lãi vay đã thu	(32.044.286.982)
		Nhận lại khoản đặt cọc mua cổ phần	(200.000.000.000)
		Gốc vay nhận được	(240.000.000.000)
		Mua cổ phần phải trả	(564.144.000.000)
		Trả tiền mua cổ phần	564.144.000.000
		Chi phí hỗ trợ phải trả	(21.000.000.000)
Chi phí hỗ trợ đã trả	26.760.821.966		
Công ty Cổ phần Tám con sư tử	Công ty liên kết (đến ngày 24 tháng 5 năm 2014)	Phí thuê phải thu	5.059.354.052
		Phí thuê đã thu	(4.333.575.318)
		Cho vay	39.000.000.000
		Lãi vay phải thu	1.120.383.561

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Trong năm, Tập đoàn đã cho vay không có tài sản đảm bảo các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm đến 10%/năm và nhận các khoản vay không có tài sản đảm bảo từ các bên liên quan với lãi suất 7%/năm. Tập đoàn trong năm cũng đã bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như mua hàng và sử dụng dịch vụ cho/từ các bên liên quan theo mức giá thị trường.

Trong năm, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2013: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền VNĐ
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng tài sản	163.028.002.628
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ phải thu	68.442.054
Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ phải thu	33.633.078
			163.130.077.760
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phí dịch vụ phải thu	546.429.751
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	179.534.749
			725.964.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. 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 VND</i>
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 22)			
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ để mua các căn hộ dự án Times City và Royal City	246.729.833
Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Thanh toán theo tiến độ để mua các căn hộ dự án Times City và Royal City	5.058.972.283
			5.305.702.116
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Tiền thuê văn phòng và tiền ăn phải trả	1.621.709.461
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	Lãi đi vay phải trả	301.388.889
			1.923.098.350

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Số dư cho vay VND</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)					
Công ty Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	7%	30 tháng 3 năm 2015	Không có	10.000.000.000
					10.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn (Thuyết minh số 6)					
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	7%	1 tháng 12 năm 2015	Không có	1.204.181.818
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	7%	2 tháng 12 năm 2015	Không có	15.000.000.000
					16.204.181.818

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Lương và thưởng	67.396.164.685	38.109.127.559
	67.396.164.685	38.109.127.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VNĐ

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

- Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (1.346.022.091.036 VNĐ) và chi phí tài chính (3.491.052.587.060 VNĐ) vì những tài sản và công nợ có liên quan được Tập đoàn quản lý tập trung.
- Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (6.214.457.676.679 VNĐ), tài sản thuế hoãn lại (56.584.412.187 VNĐ), các khoản đầu tư ngắn hạn (6.168.171.238.968 VNĐ) và các khoản đầu tư dài hạn (3.918.649.610.843 VNĐ) vì những tài sản này được Tập đoàn quản lý tập trung.
- Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay và nợ dài hạn (32.014.819.167.101 VNĐ), thuế phải trả nhà nước (1.037.104.329.754 VNĐ), các khoản vay ngắn hạn (1.321.194.605.718 VNĐ), chi phí lãi vay trích trước (1.371.617.698.518 VNĐ) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (168.369.579.597 VNĐ) vì những khoản nợ phải trả này được Tập đoàn quản lý tập trung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
<i>Mã số 02. Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</i>		
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12,13 và 15)	933.914.785.399	589.659.772.264
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 20)	649.042.000.805	589.083.963.573
Tổng cộng	1.582.956.786.204	1.178.743.735.837
<i>Mã số 05. (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư</i>		
(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 34)	(3.104.218.385)	3.013.515.056
Lãi từ thanh lý bất động sản đầu tư	(274.729.598.999)	-
Lỗ/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác (Thuyết minh số 30.2 và 33)	77.979.864.849	(5.637.485.222.758)
Phản lỗ/(lãi) từ công ty liên kết (Thuyết minh số 31)	8.770.659.254	(54.700.187.785)
Thu nhập lãi vay và cổ tức (Thuyết minh số 30.2)	(1.142.105.330.177)	(756.474.309.084)
Tổng cộng	(1.333.188.623.458)	(6.445.646.204.571)
<i>Mã số 21. Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>		
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(11.378.574.548.052)	(8.589.796.722.908)
Đặt cọc cho các dự án bất động sản tiềm năng	(700.000.000.000)	(1.900.000.000.000)
Tổng cộng	(12.078.574.548.052)	(10.489.796.722.908)
<i>Mã số 23. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền chi cho hoạt động cho vay	(885.106.000.000)	(3.528.200.635.090)
Tiền gửi ngắn hạn	(3.509.011.030.716)	(4.541.578.166.950)
Tổng cộng	(4.394.117.030.716)	(8.069.778.802.040)
<i>Mã số 24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền thu từ hoạt động cho vay	1.711.688.675.151	730.888.896.482
Rút tiền gửi ngắn hạn	2.232.617.805.005	4.049.451.412.100
Tổng cộng	3.944.306.480.156	4.780.340.308.582
<i>Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền chi mua công ty con mới (trừ đi số dư tiền của công ty con tại ngày mua)	(2.359.415.821.372)	(2.866.077.367.641)
Tiền chi mua thêm cổ phần của công ty con hiện hữu	(3.025.235.910.444)	(251.000.000.000)
Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các đơn vị khác	(1.529.685.000.000)	(2.766.589.691.339)
Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(5.800.000.000.000)	(266.500.000.000)
Tổng cộng	(12.714.336.731.816)	(6.150.167.058.980)
<i>Mã số 26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Thu hồi tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	266.500.000.000	-
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con	354.099.660.000	9.697.723.681.183
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	465.000.000.000	760.299.910.908
Thu hồi tiền đặt cọc mua cổ phần	232.200.000.000	-
Tiền thu do nhận đặt cọc từ đối tác để chuyển nhượng các khoản đầu tư	474.312.091.675	-
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	800.000.000.000	-
Tổng cộng	2.592.111.751.675	10.458.023.592.091
<i>Mã số 31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu</i>		
Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	1.411.009.772.856	-
Tổng cộng	1.411.009.772.856	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Việc tính toán này dựa trên các tài sản tài chính và công nợ tài chính nắm giữ bởi Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

	Tăng/giảm điểm cơ bản			Đơn vị tính: VNĐ
	Ngắn hạn	Trung hạn	Dài hạn	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013				
VNĐ	+375	+325	+325	(265.771.835.509)
VNĐ	-375	-325	-325	265.771.835.509
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014				
VNĐ	+165	+130	+130	(64.058.723.820)
VNĐ	-165	-130	-130	64.058.723.820
USD	+100	+138	+138	(35.931.466.184)
USD	-100	-138	-138	35.931.466.184

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

Rủi ro ngoại tệ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Thay đổi tỉ giá VNĐ/USD</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	+2%	(290.441.815.494)
	-2%	290.441.815.494
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	+2%	(221.182.496.185)
	-2%	221.182.496.185

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

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

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

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng phù hợp. Trên cơ sở này, mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 21.083.486.835 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7, Tập đoàn có các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản cho một số khách hàng doanh nghiệp và cá nhân. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các khách hàng và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng phù hợp. Trên cơ sở này, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn không phải trích lập dự phòng cho các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản.

Các khoản phải thu khác

Như được trình bày tại Thuyết minh số 8, Tập đoàn có các khoản phải thu khác từ các tổ chức và cá nhân khác. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ các tổ chức và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 18.765.801.355 VNĐ.

Các khoản cho vay

Như được trình bày tại Thuyết minh số 6 và 17.2, Tập đoàn có các khoản cho các đơn vị khác vay. Các khoản cho vay này hoặc không được bảo đảm, hoặc được bảo đảm bởi tài sản là các cổ phiếu chưa niêm yết. Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu hồi vốn từ các đối tác và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với các khoản cho vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 45.908.601.100 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

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

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

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>					
		<i>Tổng cộng</i>	<i>Chưa quá hạn và chưa suy giảm</i>	<i>Quá hạn nhưng không bị suy giảm</i>			
				<i>< 30 ngày</i>	<i>31–90 ngày</i>	<i>91–120 ngày</i>	<i>> 120 ngày</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2014	4.408.212.739.624	4.258.078.226.982	2.664.162.703	36.094.745.316	25.868.497.758	85.507.106.865	
Ngày 31 tháng 12 năm 2013	6.308.414.525.888	6.145.646.830.179	6.695.247.052	15.175.299.153	6.719.207.643	134.177.941.861	

Rủi ro thanh khoản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2014					
Các khoản vay và nợ	-	1.321.194.605.718	26.797.388.873.123	1.301.530.293.978	29.420.113.772.819
Vay và trái phiếu chuyển đổi	-	-	3.915.900.000.000	-	3.915.900.000.000
Phải trả khách hàng	1.628.746.222.883	-	-	-	1.628.746.222.883
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	2.873.442.651.944	2.608.948.981.003	215.355.579.422	72.994.970.362	5.770.742.182.731
	4.502.188.874.827	3.930.143.586.721	30.928.644.452.545	1.374.525.264.340	40.735.502.178.433
Ngày 31 tháng 12 năm 2013					
Các khoản vay và nợ	-	2.654.483.285.606	17.479.991.547.123	107.008.525.648	20.241.483.358.377
Vay và trái phiếu chuyển đổi	-	368.987.500.000	6.773.164.421.637	-	7.142.151.921.637
Phải trả khách hàng	1.158.828.828.873	-	-	-	1.158.828.828.873
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	1.855.896.260.143	1.541.679.325.380	356.957.789.258	5.610.250.800	3.760.143.625.581
	3.014.725.089.016	4.565.150.110.986	24.610.113.758.018	112.618.776.448	32.302.607.734.468

Tập đoàn cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ tập trung vào các khoản vay và nợ sẽ đáo hạn trong năm 2015 và các khoản thanh toán cho nhà thầu thực hiện các dự án bất động sản. Tập đoàn đang đánh giá các nguồn vốn để đảm bảo việc thanh toán cho các khoản mục này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

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

43. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư

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
			Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
		VNĐ	VNĐ		VNĐ	VNĐ
1	Công ty Ngọc Viên Đông	1.153.850.000.000	519.232.500.000	45	6.000.000.000	513.232.500.000
		1.153.850.000.000	519.232.500.000		6.000.000.000	513.232.500.000

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

Công ty Nam Hà Nội, một công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vinhomes Times City tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, đường 13, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 ước tính là 934 tỷ VNĐ.

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

Công ty Xây dựng Vincorm, một công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh tại 56 Nguyễn Chí Thanh, Quận Đống Đa, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này ước tính là 159 tỷ VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với thời hạn 50 năm và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

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

Các cam kết khác

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

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

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

Theo thỏa thuận đền bù ký ngày 30 tháng 7 năm 2010 giữa Công ty với các đối tác doanh nghiệp, Công ty đồng ý đền bù một khoản 128 tỷ VNĐ cho mục đích giải phóng mặt bằng để thực hiện một dự án bất động sản tại khu đất 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ VNĐ.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

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

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

- Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City và Times City;
- Công ty Nam Hà Nội sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán một phần lãi vay tương ứng với lãi suất từ 0,5%/năm đến 4%/năm trong thời hạn không quá 12 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng; và
- Trong trường hợp khách hàng mua căn hộ tại dự án Royal City vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngân hàng có thể yêu cầu Công ty Hoàng Gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Hoàng Gia.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Công ty TNHH Quản lý Khách sạn Vinpearl, công ty con, được thành lập ngày 5 tháng 2 năm 2015 với vốn điều lệ 50 tỷ VNĐ, trong đó Vinpearl JSC, một công ty con hiện hữu là cổ đông sáng lập sở hữu 100% vốn điều lệ. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, môi giới, đấu giá bất động sản, quảng bá tour du lịch, dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Công ty TNHH Quản lý Khách sạn Vinpearl có trụ sở chính tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vào ngày 6 tháng 2 năm 2014, Công ty đã đặt cọc 1.000 tỷ đồng cho 2 đối tác cá nhân theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 1 năm 2015 với mục đích mua 94% tỷ lệ lợi ích (tương đương 19.932.933 cổ phiếu) của một công ty hiện đang sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám Đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Công ty BĐS Hải Phòng	100,00	98,09	Số 5, đường Lê Thánh 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	94,00	94,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty Nam Hà Nội	97,90	95,21	Số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây	Công ty BĐS Hồ Tây	70,00	70,00	Số 69B, phố Thụy Khê, quận Tây Hồ, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Vinpearl (2)	Công ty Vinpearl	100,00	92,86	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
7	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	59,00	55,50	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Công ty Hòn Một	83,63	77,66	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
9	Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	Công ty Vinpearl Đà Nẵng	100,00	92,86	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
10	Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	Công ty Vinpearl Hội An	100,00	92,86	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
11	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp VinGS	Công ty VinGS	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	➤ Cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe, dịch vụ ăn uống
12	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	Công ty Tây Hồ View	70,00	65,00	58 Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
13	Công ty TNHH Future Property Invest	Công ty FPI	100,00	92,86	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
14	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty Vincom Retail	99,99	98,09	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (1)	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	Công ty Vinpearl Bãi Dài	90,00	83,57	17A Bạch Đằng, Phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
16	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	90,00	83,57	Số 16, Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
17	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty Hòn Tre	90,00	83,57	Số 42/2 Đồng Nai, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
18	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty Thời Đại	100,00	100,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	95,25	Số 458 đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	➤ Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
20	Công ty TNHH MTV Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty Vincom Center B HCM	100,00	98,09	Số 72, Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Cho thuê mặt bằng bán lẻ
21	Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Công ty Vincom Center Bà Triệu	100,00	98,09	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	➤ Cho thuê mặt bằng bán lẻ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
22	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên	Công ty Vincom Center Long Biên	100,00	98,09	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
23	Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Cung cấp dịch vụ giáo dục
24	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,42	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Kinh Doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty Vinhomes 1	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Kinh doanh bất động sản
26	Công ty TNHH Kinh Doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty Vinhomes 2	94,00	94,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Kinh doanh bất động sản
27	Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City	Công ty VMM Royal City	100,00	98,09	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
28	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO	Công ty ISADO	70,00	65,80	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	Công ty Vinpearl Quy Nhơn	98,00	91,00	Thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, Quy Nhơn, Bình Định	Cung cấp dịch vụ du lịch sinh thái và các loại hình du lịch khác
30	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF ⁽³⁾	Công ty BFF	86,96	86,96	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
31	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
32	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản và Phát triển Hạ tầng Đô thị Hà Thành	Công ty Hà Thành	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
33	Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics	Công ty BĐS Viettronics	99,97	98,08	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc	Công ty Vinpearl Phú Quốc	100,00	51,07	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
35	Công ty TNHH Vincom Office	Công ty Vincom Office	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	➤ Kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long	Công ty Vincom Center Hạ Long	100,00	98,09	Khu Cột Đồng Hồ, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	➤ Cho thuê mặt bằng bán lẻ
37	Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City	Công ty VMM Times City	100,00	98,09	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội	➤ Cho thuê mặt bằng bán lẻ
38	Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Quản lý Cảnh quan Vinlandscape	Công ty Vinlandscape	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	➤ Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
39	Công ty TNHH Vinpearlland	Công ty Vinpearlland	100,00	100,00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
40	Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Công ty Vinpearl Nha Trang	100,00	92,86	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
41	Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long	Công ty Vinpearl Hạ Long	100,00	92,86	Đảo Rều, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
42	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty Tân Liên Phát	75,00	74,38	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty Xây dựng Vincom	100,00	100,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	➤ Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ➤ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
44	Công ty TNHH VinEcom	Công ty VinEcom	70,00	70,00	Tower 2, Khu đô thị Times City, số 458 Minh Khai, phường Vinh Tuy, Quận Hai Bà Trưng	▶ Bán lẻ qua điện thoại và internet
45	Công ty TNHH Xây dựng Vincom 2	Công ty Xây dựng Vincom 2	100,00	99,71	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	▶ Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ▶ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
46	Công ty Cổ phần Vinfashion	Công ty Vinfashion	70,00	70,00	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	▶ May trang phục ▶ Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
47	Công ty TNHH Xây dựng Sân golf và Khu vui chơi giải trí	Công ty Xây dựng Sân golf	100,00	99,71	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	▶ Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ▶ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
48	Công ty TNHH Xây dựng Vinmart	Công ty Xây dựng Vinmart	100,00	99,71	Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾	▶ Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ▶ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
49	Công ty Cổ phần Siêu thị VinMart	Công ty Siêu thị Vinmart	70,00	70,00	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▶ Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
50	Công ty TNHH Metropolis	Công ty Metropolis	100,00	98,09	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
51	Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng	Công ty Riverview Đà Nẵng	97,11	95,26	Đường Ngô Quyền, Phường An Bắc Hải, Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
52	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Công ty Du lịch Phú Quốc	55,00	51,07	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	▶ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
53	Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân	Công ty Hồng Ngân	99,00	93,06	Số 31 Ngô Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, thành phố Hà Nội	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
54	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia	Công ty Khánh Gia	94,00	94,00	216 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
55	Công ty Cổ phần Siêu thị Đại Dương	Công ty Siêu thị Đại Dương	80,00	56,00	Số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh

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

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

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

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

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