

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 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 về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 4 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | 5 - 8 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 9 - 10 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 11 - 12 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 13 - 83 |

ĐƯỢC
CHẤM
DẤU
CHÍNH
QUY
VIỆT
NAM

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 52 được cấp ngày 15 tháng 5 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 trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và cho thuê các TTTM, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, cung cấp dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị 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

Thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong kỳ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

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

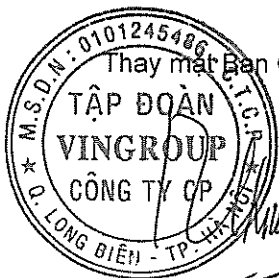
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 hệ thống kế toán đã được áp dụng. 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Ban Giám đốc: 

Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60729565/17120963

BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

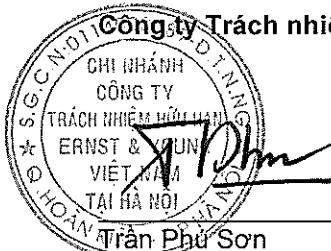
Kính gửi: Các cổ đông của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được trình bày từ trang 5 đến trang 83 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Tập đoàn và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 42.980.597.308.088 | 39.844.677.687.769 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 6.721.056.604.833 | 7.534.048.703.295 |
| 111 | 1. Tiền | | 876.451.887.051 | 830.198.384.281 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 5.844.604.717.782 | 6.703.850.319.014 |
| 120 | II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 6 | 6.343.541.682.038 | 5.512.841.034.628 |
| 121 | 1. Đầu tư ngắn hạn | | 6.401.949.032.406 | 5.564.825.407.070 |
| 129 | 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | | (58.407.350.368) | (51.984.372.442) |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 4.360.459.143.521 | 3.791.905.544.739 |
| 131 | 1. Phải thu khách hàng | 7 | 1.738.773.784.564 | 906.583.310.596 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | | 1.745.518.590.559 | 1.067.203.605.764 |
| 135 | 3. Các khoản phải thu khác | 8 | 899.303.026.879 | 1.848.565.858.757 |
| 139 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 7, 8 | (23.136.258.481) | (30.447.230.378) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 9 | 15.113.687.560.623 | 18.913.717.422.013 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 15.119.100.980.623 | 18.922.655.956.360 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (5.413.420.000) | (8.938.534.347) |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 10.441.852.317.073 | 4.092.164.983.094 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 10 | 94.204.244.524 | 112.995.880.636 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 275.635.986.594 | 235.932.586.540 |
| 154 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 28.494.463.274 | 20.328.613.273 |
| 158 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | 11 | 10.043.517.622.681 | 3.722.907.902.645 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 41.120.387.424.323 | 35.927.970.738.026 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 15.479.146.094.710 | 11.724.114.750.744 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 6.287.288.209.788 | 5.645.716.640.220 |
| 222 | Nguyên giá | | 7.557.674.252.824 | 6.707.573.344.357 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.270.386.043.036) | (1.061.856.704.137) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 491.878.413.383 | 504.491.185.676 |
| 228 | Nguyên giá | | 572.848.565.690 | 576.932.515.265 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (80.970.152.307) | (72.441.329.589) |
| 230 | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 14 | 8.699.979.471.539 | 5.573.906.924.848 |
| 240 | II. Bất động sản đầu tư | 15 | 16.613.350.689.150 | 13.628.734.369.628 |
| 241 | 1. Nguyên giá | | 17.341.679.286.836 | 14.148.672.844.583 |
| 242 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (728.328.597.686) | (519.938.474.955) |
| 250 | III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 17 | 3.574.905.712.045 | 4.532.383.326.606 |
| 252 | 1. Đầu tư vào các công ty liên kết | | 970.843.007.446 | 1.829.738.207.290 |
| 258 | 2. Đầu tư dài hạn khác | | 2.607.062.704.599 | 2.705.645.119.316 |
| 259 | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | | (3.000.000.000) | (3.000.000.000) |
| 260 | IV. Tài sản dài hạn khác | | 1.109.383.954.787 | 1.238.826.097.403 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 19 | 1.061.436.376.854 | 1.195.471.414.505 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 35.3 | 46.932.687.881 | 42.623.898.681 |
| 268 | 3. Tài sản dài hạn khác | | 1.014.890.052 | 730.784.217 |
| 269 | V. Lợi thế thương mại | 18 | 4.343.600.973.631 | 4.803.912.193.645 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 84.100.984.732.411 | 75.772.648.425.795 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | A. NỢ PHẢI TRẢ | | 60.053.993.785.075 | 57.156.105.584.507 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 25.334.333.095.147 | 26.675.265.408.188 |
| 311 | 1. Vay và nợ ngắn hạn | 20 | 4.589.317.229.193 | 3.023.470.785.606 |
| 312 | 2. Phải trả người bán | | 1.369.413.553.598 | 1.158.828.828.873 |
| 313 | 3. Người mua trả tiền trước | 21 | 10.748.134.421.469 | 16.150.044.422.734 |
| | - Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại các dự án | | 6.003.143.981.101 | 11.686.251.139.746 |
| | - Thanh toán theo các hợp đồng khác | | 4.744.990.440.368 | 4.463.793.282.988 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 22 | 721.672.274.276 | 2.107.765.031.095 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 17.376.219.160 | 41.416.688.481 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả | 23 | 3.267.350.692.576 | 3.091.940.291.762 |
| | - Chi phí lãi vay trích trước | | 1.250.907.226.567 | 1.267.702.309.535 |
| | - Chi phí xây dựng trích trước | | 697.961.374.924 | 864.555.492.034 |
| | - Phải trả khác | | 1.318.482.091.085 | 959.682.490.193 |
| 319 | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 24 | 4.621.068.704.875 | 1.101.799.359.637 |
| | - Tiền ứng vốn từ khách hàng | | 2.508.355.225.289 | 88.740.877.355 |
| | - Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | | 2.112.713.479.586 | 1.013.058.482.282 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 34.719.660.689.928 | 30.480.840.176.319 |
| 333 | 1. Phải trả dài hạn khác | 25 | 6.441.850.897.368 | 6.023.851.978.161 |
| 334 | 2. Vay và nợ dài hạn | 26 | 28.177.693.748.351 | 24.360.164.494.408 |
| 335 | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 35.3 | 100.116.044.209 | 96.823.703.750 |
| 400 | B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 17.529.274.130.658 | 14.471.837.198.264 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 27.1 | 17.529.274.130.658 | 14.471.837.198.264 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã góp | 27.1 | 9.296.385.120.000 | 9.296.036.790.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | 27.1 | 1.816.394.295.614 | 1.781.641.494.624 |
| 414 | 3. Cổ phiếu quỹ | 27.4 | (2.974.924.074.485) | (4.351.625.014.572) |
| 418 | 4. Quỹ dự phòng tài chính | 27.2 | 22.845.114.930 | 17.845.114.930 |
| 420 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 27.1 | 9.368.573.674.599 | 7.727.938.813.282 |
| 439 | C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ | 28 | 6.517.716.816.678 | 4.144.705.643.024 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 84.100.984.732.411 | 75.772.648.425.795 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2014

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

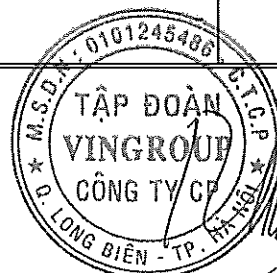
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Ngoại tệ các loại: | | |
| - Đô la Mỹ | 243.565 | 1.346.262 |
| - Euro | 900 | 100 |
| - Yên Nhật | 121.000 | 63.000 |
| - Đô la Hồng Kông | - | 1.000 |
| - 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 28 tháng 8 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
|-------|--|-------------|---|---|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 29.1 | 13.869.304.365.634 | 3.131.813.588.420 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 29.1 | (2.789.057.686) | (878.978.069) |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 29.1 | 13.866.515.307.948 | 3.130.934.610.351 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 31 | (8.561.454.125.934) | (1.646.074.643.456) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 5.305.061.182.014 | 1.484.859.966.895 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 29.2 | 718.350.750.343 | 5.805.375.378.534 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 32 | (1.739.099.230.376) | (1.058.021.048.705) |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | | (1.252.457.691.200) | (801.064.127.973) |
| 24 | 8. Chi phí bán hàng | | (249.537.145.016) | (122.785.095.220) |
| 25 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | (860.124.758.779) | (682.951.568.140) |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 3.174.650.798.186 | 5.426.477.633.364 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 33 | 75.335.771.771 | 64.206.775.345 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 33 | (18.876.977.813) | (18.060.530.804) |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 56.458.793.958 | 46.146.244.541 |
| 45 | 14. Phần (lỗ)/lãi từ công ty liên kết | 17.1, 30 | (20.395.199.844) | 44.697.875.052 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận trước thuế | | 3.210.714.392.300 | 5.517.321.752.957 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 35.1, 35.2 | (994.759.323.868) | (1.479.895.937.302) |
| 52 | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 35.3 | 1.016.448.741 | 1.931.564.288 |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 2.216.971.517.173 | 4.039.357.379.943 |
| 61 | Trong đó: - Lợi ích của các cổ đông thiểu số | 28 | 282.485.655.859 | (19.581.632.736) |
| 62 | - Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ | 27.1 | 1.934.485.861.314 | 4.058.939.012.679 |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

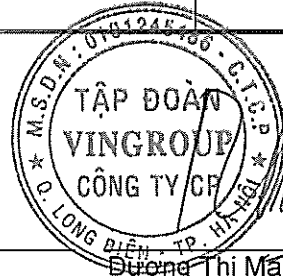
| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (trình bày lại) |
|-------|---|-------------|---|---|
| 70 | 19. Lãi trên cổ phiếu - Lãi cơ bản - Lãi suy giảm | 37 | 1.488 1.449 | 3.055 2.874 |



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Đường Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
|-------|---|-------------|---|---|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lợi nhuận trước thuế | | 3.210.714.392.300 | 5.517.321.752.957 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) | 40 | 728.349.348.811 | 564.564.642.765 |
| 03 | Thay đổi các khoản dự phòng | | (4.413.108.318) | 19.276.251.867 |
| 04 | Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | | 146.242.053.367 | 110.838.817.299 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | 40 | (368.708.850.327) | (5.840.218.865.490) |
| 06 | Chi phí lãi vay | | 1.252.457.691.200 | 801.064.127.973 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 4.964.641.527.033 | 1.172.846.727.371 |
| 09 | (Tăng)/giảm các khoản phải thu | | (1.462.853.743.599) | 656.334.737.263 |
| 10 | Giảm/(tăng) hàng tồn kho | | 6.017.909.548.147 | (1.817.604.331.814) |
| 11 | (Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | (3.822.833.319.304) | 604.056.091.773 |
| 12 | Giảm chi phí trả trước | | 155.753.968.562 | 76.503.431.026 |
| 13 | Tiền lãi vay đã trả | | (1.575.806.608.506) | (1.557.174.936.581) |
| 14 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (1.329.939.139.664) | (413.976.034.344) |
| 16 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (284.105.832) | (53.886.378) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh | | 2.946.588.126.837 | (1.279.068.201.684) |
| | 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 | | (6.694.184.930.239) | (4.370.991.630.066) |
| 22 | Tiền thu được từ thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 6.847.273.476 | 13.052.299.584 |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 40 | (1.448.032.105.947) | (4.260.320.400.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 40 | 439.772.785.607 | 4.436.441.405.103 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 40 | (6.040.157.670.167) | (725.071.444.106) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 40 | 1.592.911.751.675 | 9.721.423.681.183 |
| 27 | Lãi vay và cổ tức nhận được | | 430.493.311.254 | 216.300.337.238 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư | | (11.712.349.584.341) | 5.030.834.248.936 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
|-------|---|-------------|---|---|
| | 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 | 2.002.523.188.753 | - |
| 33 | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | | 7.612.266.511.790 | 3.986.639.488.054 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (1.539.522.159.860) | (6.968.729.664.571) |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (122.550.548.122) | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính | | 7.952.716.992.561 | (2.982.090.176.517) |
| 50 | (Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ | | (813.044.464.943) | 769.675.870.735 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 7.534.048.703.295 | 1.616.855.174.935 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 52.366.481 | 6.109.881 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 5 | 6.721.056.604.833 | 2.386.537.155.551 |



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 52 được cấp ngày 15 tháng 5 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 trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và cho thuê các TTTM, văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê, cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn, cung cấp dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị 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.

Cơ cấu tổ chức

Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

| <i>STT</i> | <i>Tên công ty</i> | <i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i> | <i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i> | <i>Trụ sở chính</i> | <i>Hoạt động chính</i> |
|------------|--|-----------------------------|--------------------------|--|---|
| 1 | Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng ("Công ty BĐS Hải Phòng") | 100,00 | 95,64 | 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 | 98,34 | 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") | 74,00 | 74,00 | 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 | 86,23 | Số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cung cấp dịch vụ bệnh viện |
| 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 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|---|----------------------|-------------------|---|--|
| 6 | Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng ("Công ty Việt Thành – Sài Đồng") | 73,51 | 54,40 | Số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 7 | Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") | 100,00 | 99,90 | Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 8 | Công ty TNHH Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long") | 59,00 | 58,95 | Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 9 | Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ("Công ty Hòn Một") | 83,63 | 83,55 | Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 10 | Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng (Công ty Vinpearl Đà Nẵng) | 100,00 | 99,90 | Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 11 | Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An ("Công ty Vinpearl Hội An") | 100,00 | 99,90 | Khố Phước Hải, phường Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 12 | Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp VinGS ("Công ty VinGS") | 100,00 | 100,00 | Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | Kinh doanh bất động sản và dịch vụ tổng hợp |
| 13 | Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View ("Công ty Tây Hồ View") | 70,00 | 69,93 | 58 Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 14 | Công ty TNHH Future Property Invest ("Công ty FPI") | 100,00 | 99,90 | Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 15 | Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") | 99,99 | 95,64 | Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 16 | Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài ("Công ty Vinpearl Bãi Dài") | 90,00 | 89,91 | Số 75B, Cù Lao Thượng, phường Vĩnh Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 17 | Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh") | 90,00 | 89,91 | Số 16, Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|--|----------------------|-------------------|--|--|
| 18 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre ("Công ty Hòn Tre") | 90,00 | 89,91 | Số D5.5, chung cư Vĩnh Phước, phường Vĩnh Phương, Nha Trang, Khánh Hòa | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 19 | 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 |
| 20 | Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec") | 100,00 | 86,34 | Số 458 đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội | Dịch vụ bệnh viện, y tế và khám chữa bệnh |
| 21 | Công ty TNHH MTV Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vincom Center B TPHCM") | 100,00 | 95,64 | Số 72, Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 22 | Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu ("Công ty Vincom Center Bà Triệu") | 100,00 | 95,64 | 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 |
| 23 | Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên ("Công ty Vincom Center Long Biên") | 100,00 | 95,64 | Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 24 | 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 |
| 25 | 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 |
| 26 | Công ty TNHH Kinh Doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes") | 100,00 | 100,00 | Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | Kinh doanh bất động sản Dịch vụ quản lý |
| 27 | Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City ("Công ty VMM Royal City") | 100,00 | 95,64 | Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội | Kinh doanh bất động sản |
| 28 | Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO ("Công ty ISADO") | 70,00 | 51,80 | 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 | 97,91 | Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Bình Định | Cung cấp dịch vụ du lịch sinh thái và các loại hình du lịch khác |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|---|----------------------|-------------------|--|--|
| 30 | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF ("Công ty BFF") | 100,00 | 100,00 | Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | ➤ 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 |
| 33 | Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty BĐS Viettronics") | 83,97 | 80,35 | Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội | ➤ Kinh doanh bất động sản |
| 34 | Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc ("Công ty Vinpearl Phú Quốc") | 100,00 | 99,90 | Khu Bãi Dài, xã Giành Dầu, huyện Phú Quốc, Kiên Giang | ➤ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày |
| 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 | 95,64 | Khu Cột Đồng Hồ, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh | ➤ Kinh doanh bất động sản |
| 37 | Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City ("Công ty VMM Times City") | 100,00 | 95,64 | Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội | ➤ Kinh doanh bất động sản |
| 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 | 99,90 | Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa | ➤ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày |
| 41 | Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long ("Công ty Vinpearl Hạ Long") | 100,00 | 99,90 | Đảo Rều, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh | ➤ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|--|----------------------|-------------------|--|---|
| 42 | Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát") | 60,00 | 58,69 | 38/12 Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |
| 43 | Công ty TNHH Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom") | 100,00 | 100,00 | Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng ➤ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật ➤ Kinh doanh bất động sản |
| 44 | Công ty TNHH VinEcom ("Công ty VinEcom") | 70,00 | 70,00 | Tower 2, Khu đô thị Times City, số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bán lẻ qua điện thoại và internet ➤ Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính |
| 45 | Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Tám con Sư tử mới ("Công ty Tám con Sư tử mới") | 70,00 | 70,00 | Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép |
| 46 | Công ty Cổ phần Vinfashion ("Công ty Vinfashion") | 70,00 | 70,00 | Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | <ul style="list-style-type: none"> ➤ May trang phục ➤ Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép |

(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

Trong kỳ, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục giải thể các công ty con sau 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; và
- ▶ Công ty Cổ phần Du lịch và Dịch vụ Hòn Tre.

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 20 và việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail như được trình bày tại Thuyết minh số 28, toàn bộ cổ phần vốn góp của Công ty Vincom Retail trong Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty Vincom Center Long Biên, Công ty Vincom Center B TP HCM, Công ty BDS Hải Phòng và 50% cổ phần vốn góp trong Công ty VMM Times City 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 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết 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 giữa niên độ 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 Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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).

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, Tập đoàn đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán bao gồm "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 giữa niên độ là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Việc sửa đổi, bổ sung này được chấp thuận bởi Bộ Tài chính theo Công văn số 5966/BTC-CĐKT ban hành ngày 4 tháng 5 năm 2012 về việc bổ sung chi tiết vào mẫu báo cáo tài chính.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Tập đoàn 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 Tập đoàn là VNĐ.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và của các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và của 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 niên độ 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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

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").

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 25 - 49 năm |
| Các công trình kiến trúc khác | 10 - 20 năm |
| Máy móc và thiết bị | 3 - 15 năm |
| Phương tiện vận tải | 5 - 12 năm |
| Thiết bị truyền dẫn | 25 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 4 - 8 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 - 8 năm |
| Bản quyền | 4 - 8 năm |
| Quyền sử dụng đất có thời hạn | 45 - 48 năm |
| Quyền thuê đất | 30 - 38 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau năm 2003 theo quy định của Thông tư 45, 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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 giữa niên độ. 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 thu nhập 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ 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 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

3.13 *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/209/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.14 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.15 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của 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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

Tập đoàn trích lập 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 giữa niên độ.

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ bán hàng

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

Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ

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

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.

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 kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.22 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 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 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả ngắn và dài hạn khác, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu và vay chuyển đổi, các khoản vay và nợ.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn 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.

3.23 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

Trong tháng 4 và tháng 7 năm 2012, Tập đoàn đã phát hành trái phiếu chuyển đổi với tổng trị giá 300.000.000 đô la Mỹ với thời hạn 5 năm. Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu 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, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN TRONG KỲ

4.1 Các giao dịch mua cổ phần trong kỳ

Mua thêm cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát

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 1.100 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 1.100 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN TRONG KỲ (tiếp theo)

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

Mua cổ phần trong Công ty Xây dựng Vincom

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2014, Công ty và Công ty Nam Hà Nội, công ty con, đã lần lượt mua 95% và 5% cổ phần của Công ty Xây dựng Vincom và qua 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. 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.

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua

| | |
|---|-------------------------------|
| 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 |
| Các 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> |

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

Lợi nhuận trước thuế của Công ty Xây dựng Vincom kể từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 11,3 tỷ VNĐ.

4.2 Các giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong kỳ

Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Tám con Sư Tử ("Công ty Tám con Sư tử")

Vào ngày 24 tháng 5 năm 2014, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 49% cổ phần trong Công ty Tám con Sư tử, một công ty liên kết, cho một cá nhân. Tổng giá phí nhận được từ giao dịch này là 49 tỷ VNĐ. Khoản chênh lệch 49 tỷ VNĐ giữa giá phí nhận được và giá vốn chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 Các giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong kỳ (tiếp theo)

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Sài Đồng

Trong tháng 4 năm 2014, Tập đoàn đã chuyển nhượng 5% cổ phần trong công ty con là Công ty Sài Đồng. Giao dịch này làm giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Sài Đồng xuống còn 74% và đồng thời 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 Công ty Sài Đồng và một số công ty con khác vào ngày chuyển nhượng là 415 tỷ VNĐ. Khoản chênh lệch 228 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 giữa niên độ.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Tiền mặt | 6.910.905.753 | 3.734.876.934 |
| Tiền gửi ngân hàng | 861.308.701.132 | 826.463.507.347 |
| Tiền đang chuyển | 8.232.280.166 | - |
| Các khoản tương đương tiền | 5.844.604.717.782 | 6.703.850.319.014 |
| TỔNG CỘNG | <u>6.721.056.604.833</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 tuần đến 3 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 8%/năm.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Các khoản tiền gửi ngắn hạn (i) | 4.734.519.757.134 | 3.929.051.166.950 |
| Các khoản cho vay khác (ii) | 1.371.976.158.875 | 1.454.775.074.182 |
| Các khoản cho vay dài hạn khác đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 17.2) | 88.767.521.080 | 148.531.872.120 |
| Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36) | 100.904.181.817 | 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>6.401.949.032.406</u> | <u>5.564.825.407.070</u> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn | (58.407.350.368) | (51.984.372.442) |
| TỔNG CỘNG | <u>6.343.541.682.038</u> | <u>5.512.841.034.628</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- (i) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng với lãi suất từ 6%/năm đến 7,8%/năm.
- (ii) Đây chủ yếu là các khoản cho các nhà cung cấp và đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất từ 10%/năm tới 18%/năm. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản | 1.402.227.094.730 | 406.263.089.905 |
| Phải thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 217.314.844.519 | 391.312.752.468 |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 45.739.091.947 | 32.837.034.046 |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan | 41.657.018.059 | 43.616.926.983 |
| Phải thu từ bán hàng siêu thị | 414.459.683 | 215.135.830 |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan | 4.913.158.781 | 32.177.197 |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê căn hộ/biệt thự và cung cấp các dịch vụ có liên quan | 23.264.807.985 | 18.662.691.890 |
| Phải thu khác | 3.243.308.860 | 13.643.502.277 |
| TỔNG CỘNG | 1.738.773.784.564 | 906.583.310.596 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu khách hàng</i> | 1.738.773.784.564 | 898.600.737.662 |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i> | - | 7.982.572.934 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (14.079.189.952) | (16.060.974.616) |

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty liên kết | 409.000.000.000 | 360.000.000.000 |
| Lãi phải thu | 348.314.017.188 | 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) | 56.060.954.444 | 800.000.000.000 |
| Các khoản phải thu khác | 85.928.055.247 | 220.435.643.877 |
| TỔNG CỘNG | 899.303.026.879 | 1.848.565.858.757 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu khác</i> | 871.410.424.479 | 1.632.135.173.957 |
| <i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i> | 27.892.602.400 | 216.430.684.800 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi | (9.057.068.529) | (14.386.255.762) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản tạm ứng cổ tức cho một bên liên quan và đã được tất toán trong kỳ (xem Thuyết minh số 36).
- (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 kỳ.
- Số dư phải thu từ ngân sách nhà nước tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là khoản ứng trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản của Tập đoàn.

9. HÀNG TỒN KHO

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Bất động sản để bán đang xây dựng | 7.677.581.317.150 | 18.747.390.465.018 |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành | 7.212.779.311.894 | 12.986.441.017 |
| Bất động sản mua để bán | 69.934.442.130 | 69.934.442.130 |
| Nguyên vật liệu xây dựng | 26.003.124.641 | 19.481.411.812 |
| Hàng tồn kho khác | 108.573.266.423 | 59.341.273.203 |
| Công cụ, dụng cụ | 24.163.309.700 | 13.343.888.952 |
| Hàng mua đang đi đường | 66.208.685 | 178.034.228 |
| | 15.119.100.980.623 | 18.922.655.956.360 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (5.413.420.000) | (8.938.534.347) |
| Giá trị thuần của hàng tồn kho | 15.113.687.560.623 | 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 26.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Chi phí thu xếp các khoản vay | - | 2.970.617.785 |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 8.576.214.536 | 16.498.231.735 |
| Chi phí đồ dùng, dụng cụ | 26.046.812.374 | 48.579.300.709 |
| Chi phí lãi vay trả trước | 6.877.340.187 | 19.965.840.294 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 52.703.877.427 | 24.981.890.113 |
| TỔNG CỘNG | 94.204.244.524 | 112.995.880.636 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (i) | 500.000.000.000 | - |
| Hợp đồng tiền gửi đồng sở hữu (ii) | 1.500.000.000.000 | - |
| Tạm ứng cho nhân viên | 10.446.448.216 | 10.636.708.629 |
| Tạm ứng/đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii) | 7.944.595.350.000 | 2.832.200.000.000 |
| Các khoản đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn khác (iv) | 88.475.824.465 | 880.071.194.016 |
| | <u>10.043.517.622.681</u> | <u>3.722.907.902.645</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Tài sản ngắn hạn khác</i> | <i>9.843.517.622.681</i> | <i>3.522.907.902.645</i> |
| <i>Tài sản ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i> | <i>200.000.000.000</i> | <i>200.000.000.000</i> |

- (i) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại một ngân hàng thương mại với lãi suất 5,7%/năm và được phong tỏa để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Khu đất Tân Cảng tại Thành phố Hồ Chí Minh ("Khu đất Tân Cảng") theo Hợp đồng nguyên tắc ký giữa một công ty con của Tập đoàn với một đối tác doanh nghiệp;
- (ii) Đây là số tiền được một công ty con của Tập đoàn chuyển vào một tài khoản đồng sở hữu bởi công ty con này và một đối tác doanh nghiệp để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Khu đất Tân Cảng theo Hợp đồng nguyên tắc nêu tại mục (i). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, số tiền này đang được gửi theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại một ngân hàng thương mại với lãi suất 5,4%/năm và đồng sở hữu bởi công ty con và đối tác doanh nghiệp này;
- (iii) Bao gồm
- 3.803 tỷ VNĐ tạm ứng/đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần trong các đơn vị khác. Trong đó, 200 tỷ VNĐ đặt cọc cho một bên liên quan như được trình bày tại Thuyết minh số 36.
 - 4.140 tỷ VNĐ tạm ứng/đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng.
- (iv) 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 kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa và vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Khác | Đơn vị tính: VND |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 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 kỳ | 582.511.292.944 | 245.604.815.992 | 26.976.707.844 | 5.339.635.720 | 11.520.447.208 | 871.952.899.708 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Mua mới | 15.160.886.124 | 100.418.620.116 | 26.976.707.844 | 5.255.005.720 | 11.520.447.208 | 159.331.667.012 |
| Xây dựng mới | 324.503.674.594 | 45.301.626.378 | - | 84.630.000 | - | 369.889.930.972 |
| Phần loại từ bất động sản đầu tư | 242.846.732.226 | 99.884.569.498 | - | - | - | 342.731.301.724 |
| Giảm trong kỳ | (1.366.106.786) | (11.186.812.151) | (4.494.456.538) | (2.412.353.525) | (2.392.262.241) | (21.851.991.241) |
| Trong đó: | | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | (1.366.106.786) | (5.502.912.303) | (1.039.545.653) | (1.730.365.119) | (392.590.456) | (10.031.520.317) |
| Giảm khác | - | (5.683.899.848) | (3.454.910.885) | (681.988.406) | (1.999.671.785) | (11.820.470.924) |
| Số dư cuối kỳ | 4.736.495.459.615 | 2.272.676.864.579 | 301.300.203.283 | 77.632.867.618 | 169.568.857.729 | 7.557.674.252.824 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 456.933.838 | 71.715.554.798 | 6.743.537.340 | 19.711.569.681 | 9.320.888.898 | 107.948.484.555 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 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 kỳ | 65.546.279.300 | 120.331.153.114 | 14.453.987.605 | 7.335.399.171 | 9.516.052.771 | 217.182.871.961 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Khấu hao trong kỳ | 51.024.475.508 | 95.355.441.116 | 14.453.987.605 | 7.335.399.171 | 9.516.052.771 | 177.685.356.171 |
| Phần loại từ bất động sản đầu tư | 14.521.803.792 | 24.975.711.998 | - | - | - | 39.497.515.790 |
| Giảm trong kỳ | (1.264.479.358) | (5.174.983.224) | (1.041.131.381) | (983.719.076) | (189.220.023) | (8.653.533.062) |
| Trong đó: | | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | (1.264.479.358) | (4.835.994.917) | (1.041.131.381) | (802.834.643) | (130.777.578) | (8.075.217.877) |
| Giảm khác | - | (338.988.307) | - | (180.884.433) | (58.442.445) | (578.315.185) |
| Số dư cuối kỳ | 421.709.639.217 | 640.657.403.015 | 97.436.203.191 | 49.629.633.076 | 60.953.164.537 | 1.270.386.043.036 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 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 kỳ | 4.314.785.820.398 | 1.632.019.461.564 | 203.864.000.092 | 28.003.234.542 | 108.615.693.192 | 6.287.288.209.788 |

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 tại Thuyết minh số 26.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | 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 kỳ | 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 kỳ | - | 192.500.000 | - | - | 125.454.545 | 10.654.620.908 | 10.972.575.453 |
| Trong đó: | | | | | | | |
| Mua mới | - | 192.500.000 | - | - | 125.454.545 | 10.654.620.908 | 10.972.575.453 |
| Tặng từ mua công ty con | - | - | - | - | - | - | - |
| Giảm trong kỳ | (14.302.800.000) | - | - | - | - | (753.725.028) | (15.056.525.028) |
| Trong đó: | | | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | (696.610.583) | (696.610.583) |
| Giảm khác | (14.302.800.000) | - | - | - | - | (57.114.445) | (14.359.914.445) |
| Số dư cuối kỳ | 37.127.969.964 | 173.258.010.181 | 184.938.875.055 | 136.500.000.000 | 2.298.369.961 | 38.725.340.529 | 572.848.565.690 |
| Trong đó: | | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | - | - | - | - | 3.014.326.943 | 4.873.831.579 | 7.888.158.522 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | - | 12.679.496.345 | 40.867.073.429 | - | 1.706.280.517 | 17.168.479.298 | 72.441.329.589 |
| Tăng trong kỳ | - | 774.787.501 | 4.608.950.525 | - | 540.782.552 | 3.334.558.904 | 9.259.079.482 |
| Trong đó: | | | | | | | |
| Hao mòn trong kỳ | - | 774.787.501 | 4.608.950.525 | - | 540.782.552 | 3.334.558.904 | 9.259.079.482 |
| Tặng từ mua công ty con | - | - | - | - | - | (730.256.764) | (730.256.764) |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - | - | - | - |
| Trong đó: | | | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | (686.132.097) | (686.132.097) |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | (44.124.667) | (44.124.667) |
| Số dư cuối kỳ | - | 13.454.283.846 | 45.496.023.954 | - | 2.247.063.069 | 19.772.781.438 | 80.970.152.307 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 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 kỳ | 37.127.969.964 | 159.803.726.335 | 139.442.851.101 | 136.500.000.000 | 51.306.892 | 18.952.559.091 | 491.878.413.383 |

(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 26.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Chi phí cho Dự án Times City | 867.704.359.600 | 939.734.920.148 |
| Chi phí cho Dự án Vinhomes Riverside | 614.995.451.324 | 403.742.203.923 |
| Chi phí cho Dự án Vincom Đồng Đa (tên trước đây là dự án 56 Nguyễn Chí Thanh) | 1.001.693.052.525 | 2.753.337.185.551 |
| Chi phí cho Dự án Xavinco | 441.192.689.372 | 441.076.325.736 |
| Chi phí cho Dự án Vinpearl Quy Nhơn | 372.652.988.818 | 342.456.728.761 |
| Chi phí cho Dự án Tây Hồ View | 130.615.178.965 | 117.428.351.772 |
| Chi phí cho Dự án Làng Vân | 220.252.543.396 | 105.544.108.578 |
| Chi phí cho Dự án FPI | 85.627.528.049 | 84.767.670.050 |
| Chi phí cho Dự án Vinpearl Hội An | 74.176.327.957 | 72.919.202.464 |
| Chi phí cho Dự án Hồ Tây | 72.348.897.818 | 42.348.897.818 |
| Chi phí cho Dự án Vinpearl Phú Quốc | 438.513.482.126 | 41.244.521.584 |
| Chi phí cho Dự án Hòn Một | 29.993.329.535 | 27.694.769.417 |
| Chi phí cho khu Spa và khu biểu diễn cá heo – Vinpearl Nha Trang | 27.256.540.715 | 25.410.059.929 |
| Chi phí cho Dự án Vincom Hải Phòng | 33.004.036.760 | 16.620.436.143 |
| Chi phí cho Dự án Vinhomes Tân Cảng | 3.489.832.518.767 | - |
| Chi phí cho Dự án Vincom Hạ Long | 204.135.906.932 | - |
| Chi phí cho Dự án tại Cần Thơ | 500.488.793.500 | - |
| Chi phí cho các dự án khác | 95.495.845.380 | 159.581.542.974 |
| TỔNG CỘNG | <u>8.699.979.471.539</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 26 về việc sử dụng chi phí xây dựng cơ bản dở dang là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 kỳ | 2.454.317.955.619 | 9.606.573.191.831 | 2.087.781.697.133 | 14.148.672.844.583 |
| Tăng trong kỳ | 2.426.682.500.000 | 910.723.630.549 | 198.331.613.429 | 3.535.737.743.978 |
| Trong đó: | | | | |
| Mua mới | 2.426.682.500.000 | 378.659.862.846 | - | 2.805.342.362.846 |
| Xây dựng mới | - | 532.063.767.703 | 198.331.613.429 | 730.395.381.132 |
| Giảm trong kỳ | (19.573.809.227) | (223.272.923.000) | (99.884.569.498) | (342.731.301.725) |
| Trong đó: | | | | |
| Phân loại sang tài sản cố định | (19.573.809.227) | (223.272.923.000) | (99.884.569.498) | (342.731.301.725) |
| Số dư cuối kỳ | 4.861.426.646.392 | 10.294.023.899.380 | 2.186.228.741.064 | 17.341.679.286.836 |
| Giá trị hao mòn: | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 80.576.420.451 | 241.036.416.788 | 198.325.637.716 | 519.938.474.955 |
| Tăng trong kỳ | 13.770.285.362 | 114.102.605.328 | 120.014.747.829 | 247.887.638.519 |
| Trong đó | | | | |
| Khấu hao trong kỳ | 13.770.285.362 | 114.102.605.328 | 120.014.747.829 | 247.887.638.519 |
| Giảm trong kỳ | (2.089.575.849) | (12.432.227.943) | (24.975.711.996) | (39.497.515.788) |
| Trong đó: | | | | |
| Phân loại sang tài sản cố định | (2.089.575.849) | (12.432.227.943) | (24.975.711.996) | (39.497.515.788) |
| Số dư cuối kỳ | 92.257.129.964 | 342.706.794.173 | 293.364.673.549 | 728.328.597.686 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 2.373.741.535.168 | 9.365.536.775.043 | 1.889.456.059.417 | 13.628.734.369.628 |
| Số dư cuối kỳ | 4.769.169.516.428 | 9.951.317.105.207 | 1.892.864.067.515 | 16.613.350.689.150 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2014 được xác định dựa trên báo cáo định giá bởi một đơn vị định giá độc lập như sau:

| Bất động sản đầu tư | Tỷ VNĐ |
|--|--------|
| Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A & B (khu TTTM) | 1.885 |
| Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu - Tòa tháp C (khu TTTM) | 1.206 |
| Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi (khu văn phòng) | 4.890 |
| Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi (khu TTTM) | 4.775 |
| Tòa nhà Vincom Center Long Biên | 346 |
| Khu trường học thuộc Dự án Vinhomes Riverside | 253 |
| Khu trường học thuộc Dự án Royal City | 292 |
| Khu phố mua sắm Vinpearlland | 60 |
| Khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City | 5.253 |
| Khu TTTM Vincom Mega Mall Times City | 2.636 |
| Các căn hộ cho thuê dài hạn thuộc Dự án Royal City (*) | 4.648 |
| Các căn biệt thự tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside (*) | 2.805 |

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

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng bất động sản đầu tư 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 kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 422 tỷ VNĐ. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư cho các dự án bất động sản của Tập đoàn. Chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 12,12 %/năm. Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Tập đoàn.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

| | Thuyết minh | Đơn vị tính: VNĐ | |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| | | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Đầu tư vào các công ty liên kết | 17.1 | 970.843.007.446 | 1.829.738.207.290 |
| Đầu tư dài hạn khác | 17.2 | 2.607.062.704.599 | 2.705.645.119.316 |
| Tổng các khoản đầu tư dài hạn | | 3.577.905.712.045 | 4.535.383.326.606 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | | (3.000.000.000) | (3.000.000.000) |
| | | 3.574.905.712.045 | 4.532.383.326.606 |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 Bê tông Ngoại thương | Công ty Thành phố Xanh | Công ty BĐS Thăng Long | Công ty Tâm con Sư tử | Công ty Tân Liên Phát | Công ty Ngọc Viễn Đông | Tổng cộng |
|---|------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Ngày 1 tháng 1 năm 2014 | 12.687.104.718 | 669.324.368.968 | 19.815.115.768 | 27.911.617.846 | 1.100.000.000.000 | - | 1.829.738.207.290 |
| Đầu tư tăng thêm trong kỳ | - | 246.500.000.000 | - | 9.000.000.000 | - | 6.000.000.000 | 261.500.000.000 |
| Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết | 665.585.470 | 15.426.720.126 | 421.410.616 | (36.911.617.846) | - | 2.701.790 | (20.395.199.844) |
| Chuyển nhượng trong kỳ (xem Thuyết minh số 4.2) | - | - | - | - | - | - | - |
| Chuyển thành công ty con (xem Thuyết minh số 4.1) | - | - | - | - | (1.100.000.000.000) | - | (1.100.000.000.000) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | 13.352.690.188 | 931.251.089.094 | 20.236.526.374 | - | - | 6.002.701.790 | 970.843.007.446 |

Đơn vị tính: VNĐ

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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|--|----------------------|-------------------|---|---|
| 1 | Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương ("Công ty Bê tông Ngoại thương") | 30,00 | 30,00 | Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh | Sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông |
| 2 | Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành phố Xanh") | 49,00 | 48,99 | 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 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, 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 | Kinh doanh bất động sản |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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)

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Số lượng | Giá trị | Số lượng | Giá trị |
| 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 | 931.251.089.094 | 49.000.000 | 669.324.368.968 |
| Công ty BĐS Thăng Long | 1.750.000 | 20.236.526.374 | 1.750.000 | 19.815.115.758 |
| Công ty Tám con Sư tử | - | - | 4.900.000 | 27.911.617.846 |
| Công ty Tân Liên Phát | - | - | 15.000.000 | 1.100.000.000.000 |
| Công ty Ngọc Viễn Đông | (*) | 6.002.701.790 | (*) | - |
| TỔNG CỘNG | | 970.843.007.446 | | 1.829.738.207.290 |

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

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn khác

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|--------------------------|---------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| Các khoản cho vay dài hạn | | |
| Khoản cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 36) | 240.000.000.000 | 240.000.000.000 |
| Trong đó: đến hạn thu (Thuyết minh số 36) | (100.000.000.000) | - |
| Các khoản cho vay các cá nhân (i) | 904.533.000.000 | 904.533.000.000 |
| Các khoản cho khách hàng vay (ii) | 164.767.016.316 | 185.531.367.356 |
| Trong đó: đến hạn thu (Thuyết minh số 6) | (88.767.521.080) | (148.531.872.120) |
| | 1.120.532.495.236 | 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 | 56.016.217.443 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| | 1.167.912.661.388 | 1.241.324.962.888 |
| Đầu tư dài hạn khác | | |
| Hợp tác đầu tư với Công ty Thành phố Xanh | - | 266.500.000.000 |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng | 298.621.378.611 | - |
| Đầu tư dài hạn khác | 19.996.169.364 | 16.287.661.192 |
| | 318.617.547.975 | 282.787.661.192 |
| Tổng cộng | 2.607.062.704.599 | 2.705.645.119.316 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các khoản cho vay dài hạn

- (i) 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 TTTM của Tập đoàn. Các khoản cho vay này có kỳ hạn từ 1 đến 4 năm với lãi suất từ 10%/năm đến 25%/năm. Các khoản cho vay này được đảm bảo bởi cổ phần được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của các công ty. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, một phần của các khoản vay này đã được phân loại sang các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

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

Chi tiết các khoản đầu tư của Tập đoàn vào cổ phiếu của các công ty khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | | |
|---|--------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------|--------------------------|
| | 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 | 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 CỘNG | 87.070.000 | | 1.167.912.661.388 | 91.480.767 | | 1.241.324.962.888 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. 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 | Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của Công ty 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 Xây dựng Vincom | Tổng cộng |
|-------------------------|---|---|--|---|---|--|--|-------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 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 kỳ | - | - | (93.934.195.332) | - | - | - | - | 20.000.000.000 |
| Thanh lý trong kỳ | (139.092.042.085) | - | - | - | - | - | - | (233.026.237.417) |
| Số dư cuối kỳ | 2.246.022.053.758 | 567.441.137.177 | 1.390.300.302.645 | 1.262.707.762.179 | 233.207.819.085 | 33.000.000.000 | 20.000.000.000 | 5.752.679.074.844 |
| Phân bổ lũy kế: | | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 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 kỳ | 116.396.276.400 | 26.928.142.595 | 72.747.076.581 | 63.135.388.109 | 11.660.390.954 | 1.650.000.000 | 1.000.000.000 | 293.517.274.639 |
| Thanh lý trong kỳ | (30.883.852.647) | - | (15.348.439.395) | - | - | - | - | (46.232.292.042) |
| Số dư cuối kỳ | 565.344.678.217 | 156.273.118.947 | 256.625.932.658 | 349.153.576.199 | 76.830.795.192 | 3.850.000.000 | 1.000.000.000 | 1.409.078.101.213 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 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 kỳ | 1.680.677.375.541 | 411.168.018.230 | 1.133.674.369.987 | 913.554.185.980 | 156.377.023.893 | 29.150.000.000 | 19.000.000.000 | 4.343.600.973.631 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 593.079.776.020 | 611.948.422.558 |
| Chi phí thuê đất trả trước | 101.217.923.102 | 102.527.653.706 |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 19.107.792.840 | 89.515.586.247 |
| Chi phí bán hàng liên quan đến cho thuê TTTM | 16.863.729.285 | 12.322.441.075 |
| Chi phí nhà mẫu | 3.277.073.131 | 13.390.059.518 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp | 122.021.973.674 | 194.811.641.748 |
| Chi phí đồ dùng, dụng cụ | 111.181.406.716 | 84.308.274.233 |
| Tiền thuê đất trả trước | 68.465.424.772 | 71.726.331.959 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 26.221.277.314 | 14.921.003.461 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.061.436.376.854</u> | <u>1.195.471.414.505</u> |

20. VAY NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2) | 3.250.000.000.000 | 2.250.000.000.000 |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1) | 580.117.229.193 | 369.483.285.606 |
| Vay chuyển đổi ngắn hạn (i) | 427.200.000.000 | 368.987.500.000 |
| Vay ngắn hạn khác (ii) | 332.000.000.000 | 35.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>4.589.317.229.193</u> | <u>3.023.470.785.606</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Vay ngắn hạn | 4.289.317.229.193 | 3.023.470.785.606 |
| Vay từ các bên có liên quan (Thuyết minh số 36) | 300.000.000.000 | - |

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

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 khoản vay ngắn hạn không cần tài sản đảm bảo từ một bên liên quan với số tiền là 300 tỷ VNĐ (Thuyết minh số 36) và khoản vay ngắn hạn không cần tài sản đảm bảo từ một cá nhân với số tiền là 32 tỷ VNĐ với lãi suất 2%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán | 6.003.143.981.101 | 11.686.251.139.746 |
| Thanh toán theo các hợp đồng khác | 4.744.990.440.368 | 4.463.793.282.988 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Tạm ứng từ hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn (i) | 4.603.959.299.886 | 4.315.475.212.053 |
| Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn và vui chơi giải trí | 108.732.135.531 | 125.847.866.400 |
| Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh | 21.210.519.626 | 15.286.940.003 |
| Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ giáo dục và hoạt động khác | 11.088.485.325 | 7.183.264.532 |
| TỔNG CỘNG | <u>10.748.134.421.469</u> | <u>16.150.044.422.734</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Người mua trả tiền trước</i> | 10.742.828.719.353 | 16.125.987.481.196 |
| <i>Các bên liên quan trả tiền trước</i> (Thuyết minh số 36) | 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 thuê. Hợp đồng này sẽ được sửa đổi hoặc chấm dứt trong trường hợp tìm được khách hàng có nhu cầu mua.

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 35.2) | 500.542.231.369 | 896.557.840.180 |
| Thuế giá trị gia tăng | 101.745.192.577 | 162.109.926.290 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 14.516.026.833 | 9.760.917.781 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | 100.934.000.000 | 1.036.404.229.407 |
| Thuế và các khoản phải nộp khác | 3.934.823.497 | 2.932.117.437 |
| TỔNG CỘNG | <u>721.672.274.276</u> | <u>2.107.765.031.095</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Chi phí lãi vay trích trước | 1.250.907.226.567 | 1.267.702.309.535 |
| Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng | 1.203.417.134.733 | 869.496.711.976 |
| Chi phí xây dựng trích trước | 697.961.374.924 | 864.555.492.034 |
| Chi phí phải trả cho dịch vụ mua ngoài | 53.025.439.574 | 21.356.365.977 |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 7.919.154.718 | 9.675.868.647 |
| Các khoản chi phí phải trả khác | 54.120.362.060 | 59.153.543.593 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.267.350.692.576</u> | <u>3.091.940.291.762</u> |

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

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Tiền ứng vốn từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác (i) | 2.508.355.225.289 | 88.740.877.355 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 2.112.713.479.586 | 1.013.058.482.282 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25) | 400.394.877.252 | 300.336.578.824 |
| Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25) | 157.516.878.199 | 76.495.457.781 |
| Phải trả cho hoạt động đầu tư (ii) | 359.312.091.675 | 92.592.000.000 |
| Các khoản thu hộ phải trả | 120.803.316.057 | 197.481.558.063 |
| Cổ tức phải trả cho cổ đông thiểu số | 109.413.151.875 | 21.328.124.997 |
| Bảo hiểm xã hội phải nộp | 12.836.182.015 | 5.542.117.918 |
| Phải trả khách hủy hợp đồng mua căn hộ | 2.552.347.859 | 6.729.628.926 |
| Phí quản lý và bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng | 466.742.324.066 | 299.276.623.131 |
| Phải trả tiền đất cho dự án Cần Thơ (iii) | 293.159.240.000 | - |
| Phải trả khác | 189.983.070.588 | 13.276.392.642 |
| TỔNG CỘNG | <u>4.621.068.704.875</u> | <u>1.101.799.359.637</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 4.503.489.902.409 | 1.085.453.547.978 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36) | 117.578.802.466 | 16.345.811.659 |

- (i) Bao gồm khoản ứng vốn 2.400 tỷ VNĐ từ một đối tác doanh nghiệp chịu lãi suất 6%/năm.
- (ii) Bao gồm các khoản đặt cọc của bên thứ ba để mua lại các khoản đầu tư của Tập đoàn.
- (iii) Bao gồm số tiền trúng đấu giá phải thanh toán cho một dự án bất động sản tại thành phố Cần Thơ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Doanh thu nhận trước | 1.680.331.641.520 | 1.087.903.139.336 |
| <i>Trong đó: doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)</i> | <i>(299.568.816.646)</i> | <i>(199.510.518.218)</i> |
| | 1.380.762.824.874 | 888.392.621.118 |
| Các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng | 496.705.139.008 | 439.063.497.839 |
| <i>Trong đó: các khoản đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)</i> | <i>(157.516.878.199)</i> | <i>(76.495.457.781)</i> |
| | 339.188.260.809 | 362.568.040.058 |
| Thanh toán theo hợp đồng thuê văn phòng Vincom Center Đồng Khởi (i) | 4.822.329.342.931 | 4.872.741.323.233 |
| <i>Trong đó: doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 24)</i> | <i>(100.826.060.606)</i> | <i>(100.826.060.606)</i> |
| Phải trả dài hạn khác | 396.529.360 | 976.054.358 |
| TỔNG CỘNG | <u>6.441.850.897.368</u> | <u>6.023.851.978.161</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Các khoản phải trả dài hạn khác</i> | <i>6.441.850.897.368</i> | <i>6.020.428.093.634</i> |
| <i>Các khoản phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan</i> | <i>-</i> | <i>3.423.884.527</i> |
| (i) Bao gồm doanh thu ghi nhận trước và người mua trả tiền trước với số tiền tương ứng là 210 tỷ VNĐ và 4.612 tỷ VNĐ theo Hợp đồng thuê văn phòng 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. | | |

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

| | | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Thuyết minh</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Vay dài hạn | 26.1 | 7.055.856.680.678 | 5.847.125.072.771 |
| Trái phiếu doanh nghiệp | 26.2 | 21.121.837.067.673 | 18.513.039.421.637 |
| | | <u>28.177.693.748.351</u> | <u>24.360.164.494.408</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn

| Bên cho vay | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Đơn vị tính: VND | |
|--|-------------|--|--------------------------------------|--|
| | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung | 26.1.1 | 663.137.116.734 (147.363.803.719) | 736.819.018.594 (147.363.803.719) | |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa | 26.1.2 | 230.269.993.918 (77.147.617.212) | 271.050.790.168 (83.328.126.005) | |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | | | |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 26.1.3 | 1.095.000.000.000 (45.000.000.000) | 1.095.000.000.000 - | |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 26.1.4 | 652.566.799.219 (73.264.558.262) | 423.863.549.615 (138.791.355.882) | |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | | | |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | 26.1.5 | 1.800.000.000.000 | - | |
| VIAC No. 1 Limited | 26.1.6 | - | 527.125.000.000 | |
| Vay hợp vốn quốc tế | 26.1.7 | 3.195.000.000.000 (237.341.250.000) | 3.162.750.000.000 - | |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | | | |
| | | 7.055.856.680.678 | 5.847.125.072.771 | |
| <i>Trong đó</i> | | | | |
| <i>Vay dài hạn</i> | | 7.635.973.909.871 | 6.216.608.358.377 | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)</i> | | (580.117.229.193) | (369.483.285.606) | |

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

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

| Hợp đồng số | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 VND | Ngày đáo hạn | Lãi suất (%/năm) |
|---|------------------------------|---------------------|--|
| 01/2012/2390074/HĐTD | 663.137.116.734 | 18 tháng 1 năm 2019 | Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 4,5% |
| <i>Trong đó vay dài hạn đến hạn trả</i> | (147.363.803.719) | | |
| Tổng cộng | 515.773.313.015 | | |

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

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

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

| Hợp đồng số | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | Ngày đáo hạn | Lãi suất |
|---|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| | USD | VNĐ | | |
| (i) 01/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | 362.117 (362.117) | 7.721.816.876 (7.721.816.876) | Ngày 21 tháng 10 năm 2014 | Lãi suất cố định 6,5% |
| (ii) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | 599.531 (200.400) | 12.770.897.315 (4.259.800.336) | Ngày 12 tháng 3 năm 2017 | Lãi suất cố định 6,5% |
| (iii) 04/2007/HĐTD ngày 07 tháng 8 năm 2007 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | 49.926.428.261 (12.000.000.000) | Ngày 21 tháng 8 năm 2017 | Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 4% |
| (iv) 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006 <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | 159.850.851.466 (53.166.000.000) | Ngày 12 tháng 3 năm 2017 | Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 4% |
| Tổng cộng | | 153.122.376.706 | | |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Vay dài hạn</i> | | 230.269.993.918 | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | | (77.147.617.212) | | |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

26.1.3 Vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

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

| Hợp đồng số | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 VNĐ | Ngày đáo hạn | Lãi suất (%/năm) |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--|
| 01/2011/HĐTD-Saidong | 1.095.000.000.000 | 10 tháng 11 năm 2018 | Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả | <u>(45.000.000.000)</u> | | |
| Tổng cộng | <u>1.050.000.000.000</u> | | |

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

- Toàn bộ công trình thuộc Dự án Vinhomes Riverside do Công ty Sài Đồng, công ty con làm chủ đầu tư, bao gồm cả các công trình nâng cấp và các bất động sản khác được xây dựng trong hiện tại và tương lai, ngoại trừ khu biệt thự, khu E3, E6, G1, G2, E8 và một phần khu G3;
- Tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc Dự án Vinhomes Riverside sở hữu bởi một Công ty cùng chủ sở hữu với Công ty;
- Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 hecta đất thuộc Dự án Vinhomes Riverside (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) nhưng không bao gồm khu E3, E6, G1, G2 và một phần khu G3. Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí của dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;
- Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến Dự án Vinhomes Riverside thời điểm hiện tại và tương lai;
- 13.515.000 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một công ty con (Thuyết minh số 27.4);
- Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại địa chỉ số 7 Trần Phú, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA171887 của Công ty Hòn Một; và
- Quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty Sài Đồng và một số chủ đầu tư thứ cấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

26.1.4 Vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

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

| Hợp đồng số | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | Ngày đáo hạn | Lãi suất |
|--|--------------------------|------------------------|--------------------------|--|
| | USD | VNĐ | | |
| (i) 01/2010/HĐTĐ/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 | - | 17.456.428.259 | Ngày 17 tháng 9 năm 2014 | Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,8% |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | - | (17.456.428.259) | | |
| (ii) 01/2010/HĐTĐ/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 | - | 292.507.336.900 | Ngày 17 tháng 9 năm 2020 | Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 4,0% |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | - | (50.000.000.000) | | |
| (ii) 01/2010/HĐTĐ/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 | 117.938 | 2.509.730.003 | Ngày 17 tháng 9 năm 2014 | Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,0% |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | (117.938) | (2.509.730.003) | | |
| (iv) 01/2010/HĐTĐ/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010 | 651.197 | 13.857.477.267 | Ngày 23 tháng 5 năm 2021 | Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,2% |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | (155.000) | (3.298.400.000) | | |
| (v) 01/2014/HĐTĐ/HGM.VC B-VPLPQ ngày 13 tháng 5 năm 2014 | | 326.235.826.790 | Ngày 30 tháng 5 năm 2029 | Từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết năm 2014: lãi suất cố định 10,5%. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015: Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,5% |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | - | | |
| Tổng cộng | | 579.302.240.957 | | |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Vay dài hạn</i> | | 652.566.799.219 | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | | (73.264.558.262) | | |

Tài sản thế chấp cho Hợp đồng 01/2010/HĐTĐ/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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

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

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

- Các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty Vinpearl đối với vốn điều lệ góp 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 Công ty Vinpearl;
- Các công trình xây dựng của thuộc Dự án Giai đoạn 1 của Dự án Vinpearl Phú Quốc ("Dự án Giai đoạn 1") bao gồm nhưng không giới hạn khu biệt thự, khu khách sạn, khu sân golf và khu khác cùng với các bất động sản khác được xây dựng thêm, nâng cấp, mua, gắn liền hay tọa lạc vĩnh viễn tại hoặc với khu biệt thự, khu khách sạn, khu sân golf, khu khác và/hoặc trong khu đất trong thời điểm hiện tại và tương lai;
- Các hợp đồng được thế chấp (là hợp đồng, thỏa thuận hoặc văn bản liên quan đến việc thiết kế, thi công, mua sắm, cung cấp, xây dựng, lắp đặt, thử nghiệm, bảo trì, chuyển giao công nghệ, tiếp thị, quản lý, vận hành Dự án Giai đoạn 1, kể cả các hợp đồng đặt chỗ, các hợp đồng cho thuê biệt thự, các hợp đồng quản lý, có hiệu lực ràng buộc đối với Công ty Vinpearl Phú Quốc vào và sau ngày ký Hợp đồng Tín dụng) cùng với toàn bộ các khoản phải thu và quyền hợp đồng phát sinh từ các hợp đồng được thế chấp;
- Toàn bộ tiền thuê và các khoản tiền khác khách hàng hoặc các bên sử dụng các dịch vụ tại các hạng mục của Dự án Giai đoạn 1 phải trả;
- Các hợp đồng bảo hiểm và tiền thu được từ các hợp đồng bảo hiểm;
- Các tài khoản và toàn bộ số dư trên các tài khoản đó;
- Tất cả các chấp thuận được ban hành hiện tại hoặc trong tương lai cho hoặc vì lợi ích của Công ty Vinpearl Phú Quốc;
- Máy móc thiết bị; 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.

26.1.5 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 30 tháng 6 năm 2014 VNĐ | Ngày đáo hạn | Lãi suất (%/năm) |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| LD1413500066 ngày 15 tháng 5 năm 2014 | 1.800.000.000.000 | Ngày 23 tháng 5 năm 2019 | Trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân, lãi suất áp dụng là 11,5%/năm. Từ tháng thứ 13, lãi suất áp dụng là lãi suất huy động + 4%/năm |
| Tổng cộng | 1.800.000.000.000 | | |

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán 158 căn biệt thự tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside sở hữu bởi Công ty Vinhomes và các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán biệt thự.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

26.1.6 Khoản vay chuyển đổi với VIAC No. 1 Company Limited (“VIAC No. 1”)

Đây là khoản vay chuyển đổi có giá trị 25 triệu đô la Mỹ, đáo hạn vào năm 2016 và đã được tất toán trước hạn trong kỳ.

26.1.7 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, có mức 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; (ii) 10.505.400 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi Tập đoàn (Thuyết minh số 27.4) và (iii) 6.257.663 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các đơn vị khác.

26.2 Trái phiếu doanh nghiệp

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
| Trái phiếu trong nước | 13.800.000.000.000 | 10.300.000.000.000 |
| <i>Trong đó đến hạn trả (Thuyết minh số 20)</i> | <i>(3.250.000.000.000)</i> | <i>(2.250.000.000.000)</i> |
| Trái phiếu quốc tế | 4.226.567.067.673 | 4.179.709.421.637 |
| Trái phiếu chuyển đổi quốc tế | 6.345.270.000.000 | 6.283.330.000.000 |
| | <u>21.121.837.067.673</u> | <u>18.513.039.421.637</u> |

Trái phiếu trong nước phát hành

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

- ▶ Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 500 tỷ VNĐ được phát hành vào ngày 12 tháng 10 năm 2009 bao gồm 500 trái phiếu có kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu được xác định bằng lãi suất trần tiền gửi tiết kiệm bằng VNĐ trả sau kỳ hạn 12 tháng của của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm công trình xây dựng trên đất của Dự án Royal City gồm 150 căn hộ và các quyền tài sản phát sinh từ các căn hộ này. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20).

- ▶ Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VNĐ được phát hành vào ngày 21 tháng 6 năm 2012 bao gồm 2.000 trái phiếu, trả gốc 3 tháng một lần tính từ ngày 21 tháng 9 năm 2014, với lãi suất thả nổi, bằng tổng của chi phí vốn thực tế Techcombank huy động (+) chi phí dự trữ bắt buộc (+) biên độ cố định. Theo đó, biên độ cố định áp dụng cho năm đầu tiên và năm thứ hai là 0%/năm và áp dụng cho năm thứ ba là 8%/năm. Vào ngày đáo hạn, Công ty phải thanh toán một khoản bằng 26,65% mệnh giá gốc mỗi trái phiếu.

Loại trái phiếu này và loại trái phiếu thứ ba được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Khu phố mua sắm Vinpearlland. Khoản trái phiếu này đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20).

- ▶ Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 1.000 tỷ VNĐ được phát hành vào ngày 16 tháng 7 năm 2012 bao gồm 1.000 trái phiếu, kỳ hạn trả gốc 3 tháng một lần bắt đầu từ ngày 16 tháng 10 năm 2014 với lãi suất thả nổi, bằng tổng của chi phí vốn thực tế Techcombank huy động (+) chi phí dự trữ bắt buộc (+) biên độ cố định. Theo đó, biên độ cố định áp dụng cho năm đầu tiên và năm thứ hai là 0%/năm và áp dụng cho năm thứ ba là 8%/năm. Vào ngày đáo hạn, Công ty phải thanh toán một khoản bằng 26,67% mệnh giá gốc mỗi trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Trái phiếu trong nước phát hành (tiếp theo)

Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng: (i) khách sạn Vinpearl Luxury Nha Trang; (ii) quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hai mươi sáu (26) căn biệt thự thuộc Dự án Vinpearl Hội An và quyền sở hữu tài sản trên đất hình thành trong tương lai là khách sạn thuộc dự án này; (iii) lô đất số KT-A1 và KT-A2 tại Khu du lịch và sinh thái An Viên, Nha Trang, Khánh Hòa; (iv) quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Khu phố mua sắm Vinpearlland như trong phần thuyết minh về tài sản đảm bảo của loại trái phiếu thứ hai. Một phần khoản trái phiếu này với giá trị là 750 tỷ VNĐ đang được trình bày trên các khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20);

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

Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản và các quyền tài sản của toàn bộ căn hộ thuộc 2 tòa nhà T12, T15; 2 tòa văn phòng T13, T26 và 2 trường học thuộc tòa nhà T35, T36 tại Dự án Times City; 506 căn hộ tại Dự án Royal City cùng với các công trình nâng cấp được gắn liền với phần căn hộ đó tại thời điểm hiện tại hoặc trong tương lai.

- ▶ Loại trái phiếu thứ năm 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 Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Phát triển Nông nghiệp và Nông thôn Việt Nam (+) 5,5%/năm.

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

- ▶ Loại trái phiếu thứ sáu có giá trị ghi sổ là 2.300 tỷ 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 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Chi nhánh Sở giao dịch 1), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Chi nhánh Hà Nội) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch) vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 5%/năm.

Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Khu trung tâm thương mại thuộc Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A & B, Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C và Tòa nhà Vincom Center Long Biên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Trái phiếu trong nước phát hành (tiếp theo)

- ▶ Loại trái phiếu thứ bảy 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 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam cộng biên độ 4%.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này là khu TTTM, dịch vụ và bãi đậu xe ngầm của Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi.

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.

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 tháng 1 năm 2014, các trái chủ đã chuyển đổi 100.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 34.833 cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi 60.000 VNĐ/cổ phiếu. Số dư trái phiếu còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 297.900.000 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.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế | Tổng cộng |
|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 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 |
| - Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | - | 4.058.939.012.679 | 4.058.939.012.679 |
| - Tăng trong kỳ | 2.276.481.600.000 | (2.276.481.600.000) | - | - | - | - |
| - Trích quỹ dự phòng tài chính | - | - | - | 5.000.000.000 | (5.000.000.000) | - |
| - Chuyển đổi trái phiếu | 5.224.980.000 | 26.125.020.000 | - | - | - | 31.350.000.000 |
| - Mua công ty con | - | - | - | - | (9.037.054.312) | (9.037.054.312) |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2013 | 9.286.327.130.000 | 1.723.929.954.624 | (1.397.646.730.489) | 17.845.114.930 | 5.007.365.678.008 | 14.637.821.147.073 |
| Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | 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 kỳ | - | - | - | - | 1.934.485.861.314 | 1.934.485.861.314 |
| - Trích quỹ dự phòng tài chính | - | - | - | 5.000.000.000 | (5.000.000.000) | - |
| - Chuyển đổi trái phiếu (i) | 348.330.000 | 1.741.670.000 | - | - | - | 2.090.000.000 |
| - Tái phát hành cổ phiếu quỹ (ii) | - | 33.011.130.990 | 1.376.700.940.087 | - | - | 1.409.712.071.077 |
| - Điều chỉnh giám khác (Thuyết minh số 28) | - | - | - | - | (288.850.999.997) | (288.850.999.997) |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2014 | 9.296.385.120.000 | 1.816.394.295.614 | (2.974.924.074.485) | 22.845.114.930 | 9.368.573.674.599 | 17.529.274.130.658 |

(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 26.2, trong kỳ các trái chủ đã chuyển đổi 100.000 đô la Mỹ trái phiếu thành 34.833 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 348.330.000 VNĐ (tương đương với 34.833 cổ phiếu phổ thông với tại mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu) và thặng dư cổ phần tăng thêm 1.741.670.000 VNĐ, sau khi giảm trừ các chi phí phát hành.

(ii) 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 33.011.130.990 VNĐ, sau khi giảm trừ các chi phí tái phát hành và thuế phát sinh có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ tức

| | |
|--|--|
| <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
|--|--|

Cổ tức đã công bố trong kỳ

- -

**Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán
và chưa được ghi nhận là nợ phải trả
(Thuyết minh số 44)**

Cổ tức trả bằng tiền trên cổ phiếu phổ thông:

2.149 VNĐ/cổ phiếu

1.997.793.162.288

-

*Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ
thông:*

tương đương 4.870 VNĐ/cổ phiếu

4.527.339.553.440

-

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> |
|-------------------------------------|--------------------------------------|

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

929.638.512

929.603.679

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

929.638.512

929.603.679

Cổ phiếu phổ thông

929.638.512

929.603.679

Cổ phiếu ưu đãi

-

-

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

858.523.379

836.888.541

Cổ phiếu phổ thông

858.523.379

836.888.541

Cổ phiếu ưu đãi

-

-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

27.4 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, số lượng cổ phiếu của Công ty do Tập đoàn nắm như sau:

- ▶ Công ty nắm 35.398.107 cổ phiếu quỹ;
- ▶ Công ty Hoàng Gia, công ty con, nắm 23.756.277 cổ phiếu, trong đó 13.515.000 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 26.1.3; 782.545 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ phải trả của Công ty Tám con Sư Tử, công ty liên kết đến ngày 24 tháng 5 năm 2014; 8.613.382 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay hợp vốn quốc tế của Công ty (Thuyết minh số 26.1.7);
- ▶ Công ty Vinpearl Hội An, công ty con, nắm 7.292.880 cổ phiếu, trong đó 1.892.018 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay hợp vốn quốc tế (Thuyết minh số 26.1.7); và
- ▶ Công ty Xavinco, công ty con, nắm 4.667.869 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: VNĐ

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
|--|--|--|
| Số dư đầu kỳ | 4.144.705.643.024 | 317.062.071.474 |
| Góp vốn từ cổ đông thiểu số | 522.923.188.753 | - |
| Thặng dư vốn từ tái phát hành cổ phiếu quỹ bởi công ty con | 1.225.361.866 | - |
| Lợi nhuận/(lỗ) sau khi hợp nhất | 282.485.655.859 | (19.581.632.736) |
| Tăng/(giảm) lợi ích của cổ đông thiểu số do mua thêm cổ phần trong công ty con | - | (8.503.623.486) |
| Tăng lợi ích của cổ đông thiểu số do chuyển nhượng cổ phần trong công ty con | 230.772.988.013 | - |
| Giảm lợi ích của cổ đông thiểu số do rút vốn | - | (1.800.000.000) |
| Tăng lợi ích của cổ đông thiểu số do đầu tư vào công ty con | 1.466.666.666.668 | 126.085.646.135 |
| Cổ tức chia cho cổ đông thiểu số bởi công ty con | (419.913.687.502) | (56.581.585) |
| Cổ tức trả trước trong năm 2013 cho các cổ đông thiểu số (Thuyết minh số 27.1) | 288.850.999.997 | - |
| Số dư cuối kỳ (i) | <u>6.517.716.816.678</u> | <u>413.205.879.802</u> |

- (i) Bao gồm khoản vốn góp từ Warburg Pincus và Credit Suisse vào Công ty Vincom Retail, công ty con với số tiền sau khi trừ đi chi phí phát hành là 3.688 tỷ VNĐ 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 về việc Công ty Vincom Retail phát hành 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Đơn vị tính: VNĐ | |
|--|--|--|
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
| Tổng doanh thu | 13.869.304.365.634 | 3.131.813.588.420 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i> | 11.174.417.785.533 | 1.403.208.978.206 |
| <i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i> | 1.061.016.150.684 | 829.599.885.491 |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i> | 1.063.945.063.895 | 788.401.399.825 |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i> | 315.325.544.154 | 101.199.881.488 |
| <i>Doanh thu bán hàng siêu thị</i> | 42.784.049.514 | - |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i> | 40.475.795.324 | 158.496.680 |
| <i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê căn hộ/biệt thự và cung cấp các dịch vụ liên quan</i> | 149.650.006.584 | - |
| <i>Doanh thu khác</i> | 21.689.969.946 | 9.244.946.730 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | (2.789.057.686) | (878.978.069) |
| Doanh thu thuần | 13.866.515.307.948 | 3.130.934.610.351 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i> | 11.174.417.785.533 | 1.403.208.978.206 |
| <i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i> | 1.061.016.150.684 | 829.599.885.491 |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i> | 1.063.147.161.673 | 787.528.795.791 |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i> | 315.325.544.154 | 101.199.881.488 |
| <i>Doanh thu bán hàng siêu thị</i> | 40.792.894.050 | - |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i> | 40.475.795.324 | 158.496.680 |
| <i>Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê căn hộ/biệt thự và cung cấp các dịch vụ liên quan</i> | 149.650.006.584 | - |
| <i>Doanh thu khác</i> | 21.689.969.946 | 9.238.572.695 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Đơn vị tính: VNĐ | |
|--|---|---|
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
| Lãi tiền gửi và cho vay | 564.195.031.006 | 263.360.516.570 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá trị đầu tư | 777.816.000 | 5.444.712.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | - | 36.480.434 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | - | 1.169.068.882 |
| Thu nhập từ hoạt động đầu tư | 1.495.800.000 | 1.979.540.774 |
| Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần trong đơn vị khác (Thuyết minh số 4) | 49.000.000.000 | 5.533.227.842.105 |
| Thu nhập tài chính khác | 102.882.103.337 | 157.217.769 |
| TỔNG CỘNG | 718.350.750.343 | 5.805.375.378.534 |

30. PHÂN LÃI/(LỖ) TỪ CÔNG TY LIÊN KẾT

| | Đơn vị tính: VNĐ | |
|--|---|---|
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
| Công ty Bê tông Ngoại thương | 665.585.470 | 612.547.468 |
| Công ty Thành phố Xanh | 15.426.720.126 | 20.165.426.718 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An | - | 22.951.278.249 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam tại TPHCM | - | 656.642.444 |
| Công ty BĐS Thăng Long | 421.410.616 | 311.980.173 |
| Công ty Tám con Sư Tử | (36.911.617.846) | - |
| Công ty Ngọc Viễn Đông | 2.701.790 | - |
| | (20.395.199.844) | 44.697.875.052 |

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Đơn vị tính: VNĐ | |
|--|---|---|
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
| Giá vốn bất động sản chuyển nhượng | 7.151.188.586.162 | 826.054.099.027 |
| Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 418.003.566.249 | 245.266.549.001 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 549.336.021.308 | 412.038.438.755 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan | 224.342.902.646 | 155.637.996.806 |
| Giá vốn bán hàng siêu thị | 41.168.725.045 | - |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan | 31.317.948.196 | 244.365.145 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê căn hộ/biệt thự và cung cấp các dịch vụ liên quan | 118.824.943.759 | - |
| Giá vốn khác | 27.271.432.569 | 6.833.194.722 |
| TỔNG CỘNG | 8.561.454.125.934 | 1.646.074.643.456 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Chi phí lãi vay | 1.252.457.691.200 | 801.064.127.973 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 1.078.810.440 | 1.550.153.475 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 146.242.053.367 | 110.875.297.733 |
| Chi phí phát hành trái phiếu và các khoản vay phân bổ trong kỳ | 100.871.884.196 | 128.680.806.072 |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | 7.200.793.926 | - |
| Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần trong đơn vị khác | 230.467.273.386 | 6.559.221.564 |
| Chi phí tài chính khác | 780.723.861 | 9.291.441.888 |
| | <u>1.739.099.230.376</u> | <u>1.058.021.048.705</u> |

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--------------------------------------|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Thu nhập khác | 75.335.771.771 | 64.206.775.345 |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định | 6.847.273.477 | 13.052.299.584 |
| Thu nhập từ phạt hợp đồng | 47.611.674.470 | 39.924.192.858 |
| Thu nhập khác | 20.876.823.824 | 11.230.282.903 |
| Chi phí khác | 18.876.977.813 | 18.060.530.804 |
| Chi phí thanh lý tài sản cố định | 1.966.780.926 | 9.539.987.031 |
| Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác | 9.545.708.350 | 1.771.631.160 |
| Chi phí khác | 7.364.488.537 | 6.748.912.613 |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>56.458.793.958</u> | <u>46.146.244.541</u> |

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

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Chi phí nguyên vật liệu | 306.345.252.792 | 132.498.691.910 |
| Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng | 3.218.525.220.629 | 826.054.099.027 |
| Chi phí nhân công | 647.884.046.623 | 364.921.742.214 |
| Chi phí khấu hao và khấu trừ | 728.349.348.811 | 588.536.214.981 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 696.255.929.627 | 154.700.745.944 |
| Chi phí khác (bao gồm chi phí tài chính) | 1.943.713.032.846 | 1.443.120.861.445 |
| | <u>7.541.072.831.328</u> | <u>3.509.832.355.521</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn trong kỳ là 22% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- ▶ Công ty Vinpearl, Công ty Vinpearl Nha Trang và Công ty Vinpearlland áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 5%.
- ▶ Công ty Vinpearl Đà Nẵng áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 15%.
- ▶ Chi nhánh Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec của Công ty Đô thị Nam Hà Nội và Công ty Vinschool đang trong thời kỳ miễn thuế.
- ▶ Một số công ty con có doanh thu trong năm 2013 không quá 20 tỷ đồng đang được áp dụng thuế suất thuế TNDN 20%.

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

35.1 Chi phí thuế TNDN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 994.759.323.868 | 1.481.147.980.470 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa)/thiếu kỳ trước | - | (1.252.043.168) |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (1.016.448.741) | (1.931.564.288) |
| | <u>993.742.875.127</u> | <u>1.477.964.373.014</u> |

35.2 Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.2 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | 3.210.714.392.300 | 5.517.321.752.957 |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)</i> | | |
| Chi phí từ thiện | 16.385.297.205 | 16.085.291.037 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ | 6.781.146.337 | - |
| Điều chỉnh lỗ/(lãi) từ việc chuyển nhượng cổ phần đơn vị khác | 257.224.652.677 | (67.670.084.365) |
| Điều chỉnh lại khoản dự phòng lập cho các công ty con | (68.290.089.461) | - |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 293.517.274.639 | 293.838.089.574 |
| Phân bổ quyền thuê đất | 4.608.950.525 | 4.608.950.525 |
| Thu nhập từ cổ tức | (1.495.800.000) | (1.979.540.774) |
| Chi phí quản lý cho các căn hộ chưa bàn giao | 14.917.545.648 | - |
| Lợi nhuận chưa thực hiện của công ty con | 37.254.139.860 | - |
| Phần lỗ/(lãi) trong công ty liên kết | 20.395.199.844 | (44.697.875.052) |
| Lãi từ tái phát hành cổ phiếu quỹ nắm giữ bởi công ty con | 18.974.144.800 | - |
| Phân bổ quyền phát triển dự án | 57.968.439.534 | - |
| Lỗ của các công ty con | 742.659.071.957 | 310.642.843.926 |
| Chi phí giải phóng mặt bằng không được khấu trừ phân bổ cho biệt thự đã bán | 57.444.343.042 | - |
| Chi phí đã được khấu trừ kỳ trước | (1.159.559.003) | - |
| Các khoản khác | 3.816.285.619 | 32.777.309.127 |
| Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước | 4.671.715.435.523 | 6.060.926.736.955 |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (6.699.645.127) | (4.280.113.135) |
| Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành | 4.665.015.790.396 | 6.056.646.623.820 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Thu nhập chịu thuế suất 22% (hoạt động kinh doanh thông thường và hoạt động khác) | 744.522.712.125 | 5.240.909.199.060 |
| Thu nhập chịu thuế suất 22% (hoạt động chuyển nhượng bất động sản) | 3.621.495.029.884 | 642.373.014.100 |
| Thu nhập chịu thuế suất 20% | 4.451.991.763 | - |
| Thu nhập chịu thuế suất 10% (hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn) | 352.185.911.926 | 206.548.543.609 |
| Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ | (57.639.855.302) | (33.184.132.949) |
| Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ hiện hành | 996.632.892.787 | 1.491.475.407.650 |
| Điều chỉnh ưu đãi thuế TNDN | (17.710.556.604) | (10.327.427.180) |
| Điều chỉnh chi phí thuế từ việc tái phát hành cổ phiếu quỹ nắm giữ bởi công ty con | (4.174.311.856) | - |
| Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ hiện hành | 974.748.024.327 | 1.481.147.980.470 |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) năm trước | 20.011.299.541 | (1.252.043.168) |
| Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ hiện hành | 994.759.323.868 | 1.479.895.937.302 |
| Thuế TNDN phải trả đầu kỳ | 896.557.840.180 | 250.047.955.686 |
| Điều chỉnh chi phí thuế từ việc tái phát hành cổ phiếu quỹ nắm giữ bởi công ty con | 4.174.311.856 | - |
| Điều chỉnh khác | (3.119.007.586) | (3.031.167.398) |
| Thuế TNDN nộp thừa của công ty con tại ngày mua | - | (33.460.885) |
| Thuế TNDN giảm do chuyển nhượng công ty con | - | (16.937.089.221) |
| Tạm ghi nhận thuế TNDN cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng | 42.520.456.719 | 14.137.634.875 |
| Quyết toán thuế TNDN cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng | (114.078.231.849) | (9.887.515.535) |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ | (1.329.939.139.664) | (413.976.034.344) |
| Thuế TNDN nộp thừa trong kỳ | 9.666.677.845 | - |
| Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (Thuyết minh số 22) | 500.542.231.369 | 1.300.216.260.480 |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

| | Đơn vị tính: VNĐ | | | |
|---|--|---------------------------|---|----------------------|
| | Thu nhập/(chi phí) tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | |
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | | |
| Trích trước chi phí cho căn hộ đã bán | 5.223.981.494 | 12.755.197.365 | (7.299.875.651) | (282.585.958) |
| Chi phí quản lý chung được vốn hóa | 420.993.344 | 420.993.344 | (231.340.220) | (533.871.525) |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 302.543.434 | 302.543.434 | - | - |
| Lỗ do đánh giá lại các tài khoản tiền tệ có gốc ngoại tệ | 156.843.745 | 204.932.136 | (48.088.391) | (63.326.462) |
| Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con | 28.510.254.393 | 28.940.232.402 | (429.978.009) | (488.611.374) |
| Chênh lệch tạm thời từ chi phí bảo trì các căn hộ chưa bàn giao | 4.839.030.823 | - | 4.839.030.823 | - |
| Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ | 7.479.040.648 | - | 7.479.040.648 | - |
| Chênh lệch tạm thời liên quan đến tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C | (15.592.478.604) | (19.646.651.251) | 4.054.172.647 | 1.038.782.236 |
| Chênh lệch do đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh | (52.788.343.084) | (53.000.662.787) | 212.319.703 | 212.319.703 |
| Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền phát triển dự án Hòn Một | (18.077.204.629) | (24.176.389.712) | 6.099.185.081 | 1.514.986.143 |
| Chênh lệch khác | (13.658.017.892) | - | (13.658.017.892) | - |
| Nợ thuế TNDN hoãn lại thuần | (53.183.356.328) | (54.199.805.069) | | |
| Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại | | | 1.016.448.741 | 1.397.692.763 |
| <i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:</i> | | | | |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại | 46.932.687.881 | 42.623.898.681 | | |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả | (100.116.044.209) | (96.823.703.750) | | |
| Thuế TNDN hoãn lại thuần | (53.183.356.328) | (54.199.805.069) | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các công ty con của Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.599.374.262.271 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. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 1.599.374.262.271 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ 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 | Phí quản lý phải thu Phí quản lý đã thu Phí dịch vụ bảo vệ phải thu Phí dịch vụ bảo vệ đã thu Chi phí thuê văn phòng và ăn ca phải trả Chi phí thuê văn phòng và ăn ca đã trả | 10.354.860.002 (7.938.260.000) 7.836.928.000 (7.836.928.000) (20.238.141.483) 19.767.441.621 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh | Công ty liên kết | Thu tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư do chấm dứt hợp đồng Vay Lãi vay phải trả | 266.500.000.000 (300.000.000.000) (4.121.930.555) |
| Công ty TNHH MTV Hanel ("Công ty Hanel") | Cổ đông lớn của công ty con | Cổ tức được chia Cổ tức đã tất toán (Thuyết minh số 8) Lãi vay phải thu Phí hỗ trợ phải trả | (285.000.000.000) 205.200.000.000 16.661.917.600 (21.000.000.000) |
| Công ty Cổ phần Tám con sư tử | Công ty liên kết (đến ngày 24 tháng 5 năm 2014) | Tiền thuê TTTM phải thu Tiền thuê TTTM đã thu Cho vay ngắn hạn Lãi vay phải thu | 5.059.354.052 (4.333.575.318) 39.000.000.000 1.120.383.561 |
| Công ty Tân Liên Phát | Công ty liên kết (đến hết ngày 25 tháng 2 năm 2014) | Đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Lãi vay phải thu | 1.300.000.000.000 3.791.666.667 |
| Thành viên quản lý chủ chốt | Thành viên quản lý chủ chốt | Bản giao căn hộ | 4.468.893.810 |
| Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt | Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt | Bản giao căn hộ | 14.078.206.401 |

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

Trong kỳ, Tập đoàn đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 10%/năm đến 14%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất 7%/năm. Các khoản cho vay/vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cầm giữ công nợ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Trong kỳ, 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 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

| | | | | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> |
|---|--|---|--|-------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | | <i>Số tiền</i> |
| Phải thu khác (Thuyết minh số 8) | | | | |
| Công ty Hanel | Cổ đông lớn của công ty con | Lãi vay phải thu | | 27.892.602.400 |
| | | | | 27.892.602.400 |
| Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21) | | | | |
| Thành viên quản lý chủ chốt | Thành viên quản lý chủ chốt | Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại Dự án Times City và Royal City | | 246.729.832 |
| Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt | Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt | Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại Dự án Times City và Royal City | | 5.058.972.284 |
| | | | | 5.305.702.116 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24) | | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam | Cùng chủ sở hữu | Chi phí thuê văn phòng và ăn ca phải trả | | 517.980.500 |
| Công ty Hanel | Cổ đông lớn của công ty con | Phải trả phí hỗ trợ | | 37.260.821.966 |
| | | Phải trả cổ tức | | 79.800.000.000 |
| | | | | 117.578.802.466 |
| Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11) | | | | |
| Công ty Hanel | Cổ đông lớn của công ty con | Tạm ứng mua cổ phần | | 200.000.000.000 |
| | | | | 200.000.000.000 |

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i> | <i>Số dư cho vay VNĐ</i> |
|---|-----------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 6) | | | | | |
| Công ty BĐS Thăng Long | Công ty liên kết | 10 | 1 tháng 8 năm 2015 | Không có | 904.181.817 |
| Công ty Hanel | Cổ đông lớn của công ty con | 14 | 22 tháng 3 năm 2015 | Không có | 100.000.000.000 |
| | | | | | 100.904.181.817 |
| Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2) | | | | | |
| Công ty Hanel | Cổ đông lớn của công ty con | 14 | 18 tháng 7 năm 2017 | Không có | 140.000.000.000 |
| | | | | | 140.000.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i> | <i>Số dư cho vay VNĐ</i> |
|---|--------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|
| Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20) | | | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh | Công ty liên kết | 7 | 21 tháng 10 năm 2014 | Không có | 300.000.000.000 |
| | | | | | <u>300.000.000.000</u> |

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 VNĐ</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 VNĐ</i> |
|--------------------------------|--|--|
| Lương và thưởng | 21.231.142.109 | 14.863.499.787 |
| Phúc lợi khi chấm dứt làm việc | - | - |
| | <u>21.231.142.109</u> | <u>14.863.499.787</u> |

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 VNĐ | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (trình bày lại) VNĐ |
|---|--|---|
| Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 1.934.485.861.314 | 4.058.939.012.679 |
| <i>Ảnh hưởng suy giảm</i> | | |
| Lãi trái phiếu chuyển đổi | 130.053.041.797 | 60.527.431.260 |
| Cổ tức ưu đãi chia cho cổ đông thiểu số bởi công ty con | 41.264.000.000 | - |
| Lãi khoản vay chuyển đổi | 13.987.984.571 | - |
| 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 | 2.119.790.887.682 | 4.119.466.443.939 |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 846.997.955 | 661.371.674 |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu thường phát hành trong tháng 1 năm 2013 | - | 214.658.692 |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu thường phát hành trong tháng 7 năm 2014 | 452.734.000 | 452.734.000 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.299.731.955 | 1.328.764.366 |
| <i>Ảnh hưởng suy giảm</i> | | |
| Trái phiếu chuyển đổi | 103.799.850 | 104.379.142 |
| Cổ phiếu ưu đãi và khoản vay chuyển đổi của công ty con có thể chuyển đổi thành cổ phiếu Công ty | 59.647.112 | - |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm | 1.463.178.917 | 1.433.143.508 |

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

| STT | Bên nhận đầu tư | Cam kết góp vốn của Công ty | | Số vốn thực góp | Số vốn chưa góp | |
|-----|---------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| | | Vốn góp của bên nhận đầu tư | Số tiền | % | Số tiền | Số tiền |
| | | VNĐ | VNĐ | | | |
| 1 | Công ty Ngọc Viễn 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

Tập đoàn đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 ước tính là 4.211 tỷ VNĐ, trong đó cam kết trả tiền sử dụng đất là 785 tỷ VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | VNĐ | VNĐ |
| Đến 1 năm | 1.234.126.424.660 | 1.694.194.857.642 |
| Trên 1 đến 5 năm | 2.237.109.252.923 | 3.163.831.042.880 |
| Trên 5 năm | 1.360.468.916.776 | 1.513.388.271.708 |
| TỔNG CỘNG | 4.831.704.594.359 | 6.371.414.172.230 |

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 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Đến 1 năm | 22.758.122.719 | 16.840.834.532 |
| Trên 1 đến 5 năm | 209.251.345.557 | 200.546.014.905 |
| Trên 5 năm | 1.765.221.074.679 | 1.787.459.871.017 |
| TỔNG CỘNG | 1.997.230.542.955 | 2.004.846.720.454 |

Các cam kết khác

Cam kết liên quan đến phát triển Dự án Times City

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp vào ngày 2 tháng 4 năm 2009 và Bản cam kết về việc thực hiện trách nhiệm với đối tác doanh nghiệp này vào ngày 10 tháng 3 năm 2010, Công ty cam kết chuyển nhượng 2.575 m² đất tại Dự án Times City cho đối tác doanh nghiệp này. Việc chuyển nhượng này đã được hoàn tất vào ngày 13 tháng 8 năm 2014.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

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.

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

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

- Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City và Times City;
- Công ty Hoàng Gia và Công ty Nam Hà Nội sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán một phần lãi vay tương ứng với lãi suất từ 0,5%/năm đến 3%/năm trong thời hạn không quá 12 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng; và
- Trong trường hợp một số khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với một số ngân hàng, các ngân hàng này có thể yêu cầu Công ty Hoàng Gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Hoàng Gia.

Cam kết theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2014, Công ty Sài Đồng, công ty con, đã ký hợp đồng mua 98,91% cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân từ các cá nhân. Theo đó, khoản cam kết thanh toán theo các thỏa thuận này tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 1.315 tỷ VNĐ.

Cam kết liên quan đến Dự án bất động sản trên Khu đất Tân Cảng

Theo hợp đồng nguyên tắc như nêu tại Thuyết minh số 4.1, Công ty Tân Liên Phát sẽ phải thanh toán cho một đối tác doanh nghiệp số tiền 500 tỷ VNĐ trong vòng 15 ngày và 1.500 tỷ VNĐ trong vòng 60 ngày kể từ ngày Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Khu đất Tân Cảng giữa hai bên có hiệu lực. Số tiền chuyển nhượng còn lại sẽ được xác định dựa trên cơ sở định giá bằng văn bản của đơn vị tư vấn độc lập trên cơ sở thống nhất giữa hai bên và phê duyệt bởi cơ quan có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết liên quan đến Dự án bất động sản trên Khu đất Tân Cảng (tiếp theo)

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2014, Công ty Tân Liên Phát và đối tác doanh nghiệp này đã ký kết Hợp đồng Chuyển nhượng Khu đất Tân Cảng. Theo đó, đối tác doanh nghiệp này đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Khu đất Tân Cảng với giá chuyển nhượng tạm tính là 7.400 tỷ VNĐ.

Cam kết liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một dự án bất động sản tại tỉnh An Giang

Vào ngày 2 tháng 6 năm 2014, Công ty Vincom Retail đã ký Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một dự án bất động sản tại tỉnh An Giang. Theo đó, khoản cam kết thanh toán theo các thỏa thuận này tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 62 tỷ VNĐ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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:

| | Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản | Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ bán lẻ | Hoạt động kinh doanh khác | Điều chỉnh và loại trừ | Tổng cộng |
|---|---------------------------------------|--|--|---|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Doanh thu | | | | | | | | | |
| Doanh thu cho bên thứ ba | 11.174.417.785.533 | 1.061.016.150.684 | 1.063.147.161.673 | 315.325.544.154 | 40.475.795.324 | 40.792.894.050 | 171.339.976.530 | - | 13.866.515.307.948 |
| Doanh thu giữa các bộ phận (1) | - | 352.580.518.030 | 55.275.680.474 | 6.366.800.800 | 138.168.484 | - | 560.813.073.738 | (975.174.241.526) | - |
| Tổng doanh thu thuần | 11.174.417.785.533 | 1.413.596.668.714 | 1.118.422.842.147 | 321.692.344.954 | 40.613.963.808 | 40.792.894.050 | 732.153.050.268 | (975.174.241.526) | 13.866.515.307.948 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | | | | | | | | | |
| Khấu hao TSCĐ | 9.338.997.356 | 253.201.615.058 | 107.107.834.375 | 61.433.541.309 | 98.637.116 | 1.013.840.584 | 2.637.608.374 | - | 434.832.074.172 |
| Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết | 15.850.832.531 | - | - | - | - | (36.911.617.847) | 665.585.471 | - | (20.395.199.845) |
| Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2) | 3.344.524.315.997 | 590.347.782.012 | 397.638.906.541 | 39.052.450.367 | (9.017.535.066) | (75.516.788.263) | (55.566.159.255) | (1.020.748.480.033) | 3.210.714.392.300 |
| Tài sản | | | | | | | | | |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 957.490.317.257 | - | - | - | - | - | 13.352.690.189 | - | 970.843.007.446 |
| Chi phí vốn tăng trong kỳ | 4.728.905.368.600 | 222.787.749.673 | 656.259.358.480 | 69.987.206.458 | 347.147.364.150 | 28.049.194.517 | 33.265.607.129 | - | 6.086.401.849.007 |
| Tổng tài sản (3) | 41.146.430.991.348 | 19.400.334.620.666 | 6.659.794.643.626 | 1.727.536.267.261 | 579.028.684.123 | 632.333.292.226 | 617.388.185.012 | 13.338.138.048.149 | 84.100.964.732.411 |
| Tổng nợ phải trả (4) | 17.063.355.110.807 | 5.850.501.813.101 | 1.582.505.695.038 | 2.066.601.913 | 636.419.697.040 | 71.513.834.233 | 1.041.226.324.504 | 33.806.404.708.439 | 60.053.993.795.075 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (718.350.750.343 VNĐ), chi phí tài chính (1.739.099.230.376 VNĐ).
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (4.343.600.973.631 VNĐ), tài sản thuế thu nhập hoãn lại (46.932.687.881 VNĐ), các khoản đầu tư ngắn hạn (6.343.541.682.038 VNĐ), các khoản đầu tư dài hạn khác (2.604.062.704.599 VNĐ) vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn (28.177.693.748.351 VNĐ), thuế phải trả Nhà nước (721.672.274.276 VNĐ), các khoản vay ngắn hạn (4.589.317.229.193 VNĐ), các khoản chi phí lãi vay phải trả (217.605.412.414 VNĐ) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (100.116.044.211 VNĐ) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

40. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
|---|--|--|
| Mã số 02. Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) Khấu hao và khấu trừ (Thuyết minh số 12,13 và 15) | 434.832.074.172 | 270.726.553.191 |
| Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 18) | 293.517.274.639 | 293.838.089.574 |
| Tổng cộng | <u>728.349.348.811</u> | <u>564.564.642.765</u> |
| Mã số 05. (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư Lãi từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 33) | (4.880.492.551) | (3.512.312.553) |
| Lỗ/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác (Thuyết minh số 29.2 và 32) | 181.467.273.386 | (5.526.668.620.541) |
| Phân lỗ/(lãi) từ công ty liên kết (Thuyết minh số 30) | 20.395.199.844 | (44.697.875.052) |
| Thu nhập lãi vay và cổ tức (Thuyết minh số 29.2) | (565.690.831.006) | (265.340.057.344) |
| Tổng cộng | <u>(368.708.850.327)</u> | <u>(5.840.218.865.490)</u> |
| Mã số 23. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác Tiền chi cho hoạt động cho vay (39.806.000.000) | (39.806.000.000) | - |
| Tiền gửi ngắn hạn | (1.408.226.105.947) | (4.260.320.400.000) |
| Tổng cộng | <u>(1.448.032.105.947)</u> | <u>(4.260.320.400.000)</u> |
| Mã số 24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác Tiền thu từ hoạt động cho vay | 90.264.351.060 | 482.740.793.003 |
| Rút tiền gửi ngắn hạn | 349.508.434.547 | 3.953.700.612.100 |
| Tổng cộng | <u>439.772.785.607</u> | <u>4.436.441.405.103</u> |
| Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác Tiền chi mua công ty con (114.000.000.000) | (114.000.000.000) | (375.371.444.106) |
| Tiền tạm ứng/đặt cọc mua công ty con (3.172.625.350.000) | (3.172.625.350.000) | - |
| Số dư tiền của công ty con tại ngày mua 3.307.967.679.833 | 3.307.967.679.833 | - |
| Tiền chi mua thêm cổ phần của công ty con | - | (51.000.000.000) |
| Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các đơn vị khác (261.500.000.000) | (261.500.000.000) | (32.200.000.000) |
| Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (5.800.000.000.000) | (5.800.000.000.000) | (266.500.000.000) |
| Tổng cộng | <u>(6.040.157.670.167)</u> | <u>(725.071.444.106)</u> |
| Mã số 26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 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 | 187.099.660.000 | 9.697.723.681.183 |
| Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác | - | 23.700.000.000 |
| Tiền thu do nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con | 339.312.091.675 | - |
| Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản | 800.000.000.000 | - |
| Tổng cộng | <u>1.592.911.751.675</u> | <u>9.721.423.681.183</u> |
| Mã số 31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số | 522.923.188.753 | - |
| Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ | 1.479.600.000.000 | - |
| Tổng cộng | <u>2.002.523.188.753</u> | <u>-</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, vay chuyển đổi, các khoản phải trả nhà cung cấp, chi phí phải trả và phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn còn có các tài sản tài chính khác như các khoản tiền và tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn.

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

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

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc 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 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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):

| | <i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i> | <i>Đơn vị tính: VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i> |
|--|----------------------------------|--|
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | |
| VNĐ | 50 | (7.345.381.561) |
| VNĐ | -50 | 7.345.381.561 |
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | | |
| VNĐ | 275 | (144.129.573.037) |
| VNĐ | -275 | 144.129.573.037 |

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 của thị trường hiện tại.

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 và huy động vốn vay.

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

| | <i>Thay đổi tỉ giá VNĐ/USD</i> | <i>Đơn vị tính: VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i> |
|--|------------------------------------|--|
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | |
| | 1.6% | (222.954.803.977) |
| | -1.6% | 222.954.803.977 |
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | | |
| | 2.0% | (107.574.414.872) |
| | -2.0% | 107.574.414.872 |

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 giữa niên độ, rủi ro về giá cổ phiếu đã niêm yết của Tập đoàn là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 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 TTTM

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Tập đoàn dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Tập đoàn có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Đối với các khách hàng thuê văn phòng và quầy hàng tại TTTM, Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng qua việc yêu cầu khách hàng đặt cọc trước một khoản tiền thuê nhất định. Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng phù hợp. Trên cơ sở này, mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 14.079.189.952 VNĐ.

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 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn không 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 30 tháng 6 năm 2014 là 9.057.068.529 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 cổ phiếu của các cá nhân hoặc tổ chức. 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 30 tháng 6 năm 2014 là 38.995.331.268 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 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 6. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu và cho vay sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 30 tháng 6 năm 2014:

| | Tổng cộng | Quá hạn nhưng không bị suy giảm | | | | |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | | Chưa quá hạn và chưa suy giảm | < 30 ngày | 31–90 ngày | 91–120 ngày | > 120 ngày |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | 5.258.125.578.702 | 5.030.635.817.247 | 13.435.924.775 | 61.369.303.109 | 26.814.257.241 | 125.870.276.330 |
| 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 |

Theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013, Tập đoàn đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi liên quan đến các khoản phải thu và cho vay quá hạn nêu trên với số dư được trích lập tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 62.131.589.749 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng, thu xếp các khoản trái phiếu dài hạn để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Tập đoàn hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động.

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

| | Bất kỳ thời điểm nào | Dưới 1 năm | Từ 1-5 năm | Trên 5 năm | Tổng cộng |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | | | | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> |
| Các khoản vay và nợ | - | 4.162.117.229.193 | 21.448.121.507.394 | 384.302.240.957 | 25.994.540.977.544 |
| Vay và trái phiếu chuyển đổi | - | 427.200.000.000 | 6.345.270.000.000 | - | 6.772.470.000.000 |
| Phải trả người bán | 1.369.413.553.598 | - | - | - | 1.369.413.553.598 |
| Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác | 1.295.413.705.910 | 3.416.948.416.057 | 250.808.813.150 | 88.379.447.659 | 5.051.550.382.776 |
| | 2.664.827.259.508 | 8.006.265.645.250 | 28.044.200.320.544 | 472.681.688.616 | 39.187.974.913.918 |
| 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 người bán | 1.158.828.828.873 | - | - | - | 1.158.828.828.873 |
| Chi phí phải trả và chi phí trích trước 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 nợ trái phiếu sẽ đáo hạn trong năm 2014 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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.

| | Giá trị ghi sổ | | | | Giá trị hợp lý | | Đơn vị tính: VNĐ |
|--|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | |
| | Nguyên giá | Dự phòng | Nguyên giá | Dự phòng | | | |
| Tài sản tài chính | | | | | | | |
| Cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết | 1.273.694.074.888 | (22.412.019.100) | 1.540.194.074.888 | (10.359.336.000) | 1.251.282.055.788 | 1.529.834.738.888 | |
| Phải thu khách hàng | 1.738.773.784.564 | (9.057.068.529) | 906.583.310.596 | (16.078.974.616) | 1.729.716.716.035 | 890.504.335.980 | |
| Phải thu khác | 815.705.913.628 | (14.079.189.952) | 1.445.143.029.590 | (14.368.255.762) | 801.626.723.676 | 1.430.774.773.828 | |
| Tài sản ngắn hạn khác | 6.296.167.618.906 | (38.995.331.268) | 6.375.856.295.070 | (44.625.036.442) | 6.257.172.287.638 | 6.331.231.258.628 | |
| Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác | 1.419.153.873.847 | - | 1.181.532.495.236 | - | 1.419.153.873.847 | 1.181.532.495.236 | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.721.056.604.833 | - | 7.534.048.703.295 | - | 6.721.056.604.833 | 7.534.048.703.295 | |
| Tổng cộng | 18.264.551.870.666 | (84.543.608.849) | 18.983.357.908.675 | (85.431.602.820) | 18.180.008.261.817 | 18.897.926.305.855 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

| | Giá trị ghi số | | Giá trị hợp lý | | Đơn vị tính: VNĐ |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | |
| Nợ phải trả tài chính | | | | | |
| Vay và nợ | 25.994.540.977.544 | 20.241.483.358.377 | 25.994.540.977.544 | 20.241.483.358.377 | |
| Vay và trái phiếu chuyển đổi | 6.772.470.000.000 | 7.142.151.921.637 | 6.772.470.000.000 | 7.142.151.921.637 | |
| Phải trả người bán | 1.369.413.553.598 | 1.158.828.828.873 | 1.369.413.553.598 | 1.158.828.828.873 | |
| Nợ phải trả ngắn hạn khác | 4.712.362.121.967 | 3.397.575.585.523 | 4.712.362.121.967 | 3.397.575.585.523 | |
| Nợ phải trả dài hạn khác | 339.188.260.809 | 362.568.040.058 | 339.188.260.809 | 362.568.040.058 | |
| Tổng cộng | 39.187.974.913.918 | 32.302.607.734.468 | 39.187.974.913.918 | 32.302.607.734.468 | |

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 giá định sau đây để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày báo cáo tài chính:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

43. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

Ngày 25 tháng 3 năm 2014, Công ty Sài Đồng, công ty con, đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng, một công ty con khác. Giao dịch này đã được hoàn tất vào ngày 9 tháng 7 năm 2014.

Vào ngày 10 tháng 6 năm 2014, Công ty Vincom Retail, công ty con, đã ký hợp đồng với một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội.

Ngày 24 tháng 6 năm 2014, Công ty Vincom Retail, công ty con, đã ký hợp đồng để mua 100% cổ phần của Công ty Cổ phần Metropolis từ các đối tác doanh nghiệp và cá nhân. Giao dịch này đã được hoàn tất vào ngày 12 tháng 8 năm 2014.

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán sau:

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 về việc thông qua phương án tăng vốn cổ phần từ 500 tỷ VNĐ lên 5.800 tỷ VNĐ thông qua việc phát hành thêm cổ phần phổ thông cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của các cổ đông.

Công ty TNHH Xây dựng Vincom 2, công ty con, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106603488 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 7 năm 2014 với vốn điều lệ là 100 tỷ VNĐ trong đó Tập đoàn nắm 94% tỷ lệ sở hữu. Hoạt động chính của công ty con này là xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật và kinh doanh 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 24 tháng 7 năm 2014, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2014/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP về kế hoạch chi trả cổ tức cho các cổ đông từ lợi nhuận sau thuế năm 2013. Cụ thể:

- Chi trả cổ tức bằng tiền cho các cổ đông từ lợi nhuận lũy kế sau thuế năm 2013. Theo đó, cổ đông sở hữu một cổ phần của Công ty được nhận 2.149 VNĐ.
- Chi trả cổ tức bằng cổ phần cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:487. Theo đó, mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 487 cổ phần.

Vào ngày 26 tháng 7 năm 2014, Tập đoàn đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 20% cổ phần trong Công ty Sài Đồng, công ty con, từ Công ty Hanel.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 giữa niên độ của Tập đoàn.



Ngô Nguyệt Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kê toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

