Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2014

Của

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Mục lục	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 3
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ Hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 40
Phụ lục: Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước (Theo Thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012)	41 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thông tin liên lạc

Địa chỉ:	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội
Điện thoại:	(+84 4) 3974 9999
Fax:	(+84 4) 3974 8888
Website:	www.vingroup.net

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị

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

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

Ban kiểm soát

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

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

Ban Giám đốc

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

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

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

Xác nhận của Ban Giám đốc

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

► lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
► thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
► nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và

► lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với 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 các báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ báo cáo 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

TẬP ĐOÀN VINGROUP CÔNG TY CP

Dương Thị Mai Hoa - Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 14 tháng 2 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/12/2014	01/01/2014
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**31,608,846,896,530**	**39,844,677,687,769**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**7,607,513,719,673**	**7,534,048,703,295**
Tiền	111		1,707,720,392,078	830,198,384,281
Các khoản tương đương tiền	112		5,899,793,327,595	6,703,850,319,014
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**6,320,171,238,968**	**5,512,841,034,628**
Đầu tư ngắn hạn	121		6,397,416,256,668	5,564,825,407,070
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(77,245,017,700)	(51,984,372,442)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2,935,913,960,384**	**3,791,905,544,739**
Phải thu khách hàng	131	V.3	831,494,114,390	906,583,310,596
Trả trước cho người bán	132		1,279,790,537,669	1,067,203,605,764
Các khoản phải thu khác	135	V.4	879,444,860,927	1,848,565,858,757
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(54,815,552,602)	(30,447,230,378)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.5	**11,880,287,767,169**	**18,913,717,422,013**
Hàng tồn kho	141		11,935,183,432,936	18,922,655,956,360
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(54,895,665,767)	(8,938,534,347)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2,864,960,210,336**	**4,092,164,983,094**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		306,786,345,634	112,995,880,636
Thuế GTGT được khấu trừ	152		548,558,392,826	235,932,586,540
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		29,443,682,396	20,328,613,273
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	1,980,171,789,480	3,722,907,902,645
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**58,874,117,535,910**	**35,927,970,738,026**
I. Tài sản cố định	**220**		**27,055,304,966,786**	**11,724,114,750,744**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	10,586,614,027,030	5,645,716,640,220
- Nguyên giá	*222*		*12,185,952,269,789*	*6,707,573,344,357*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(1,599,338,242,759)*	*(1,061,856,704,137)*
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.8	520,367,279,711	504,491,185,676
- Nguyên giá	*228*		*613,140,927,890*	*576,932,515,265*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(92,773,648,179)*	*(72,441,329,589)*
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	15,948,323,660,045	5,573,906,924,848
II. Bất động sản đầu tư	**240**	V.10	**15,412,109,589,913**	**13,628,734,369,628**
- Nguyên giá	241		16,355,727,033,244	14,148,672,844,583
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(943,617,443,331)	(519,938,474,955)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**4,797,144,342,211**	**4,532,383,326,606**
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.11	1,030,494,731,370	1,829,738,207,290
Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	3,769,649,610,841	2,705,645,119,316
Dự phòng giảm giá chứng khoán dài hạn (*)	259		(3,000,000,000)	(3,000,000,000)

IV. Tài sản dài hạn khác	**260**		**5,466,640,184,126**	**1,238,826,097,403**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	1,614,089,328,827	1,195,471,414,505
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		51,948,764,047	42,623,898,681
Tài sản dài hạn khác	268		3,800,602,091,252	730,784,217
V. Lợi thế thương mại	**269**	V.14	**6,142,918,452,874**	**4,803,912,193,645**
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		90,482,964,432,440	75,772,648,425,795

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/12/2014	01/01/2014
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**63,205,460,292,318**	**57,156,105,584,507**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**19,724,033,191,154**	**26,675,265,408,188**
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	1,321,194,605,718	3,023,470,785,606
Phải trả người bán	312		1,519,950,801,397	1,158,828,828,873
Người mua trả tiền trước	313	V.16	6,315,231,308,535	16,150,044,422,734
Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại các dự án	*313.1*		*3,027,970,601,471*	*11,686,251,139,746*
Thanh toán theo các hợp đồng khác	*313.2*		*3,287,260,707,064*	*4,463,793,282,988*
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	658,807,622,405	2,107,765,031,095
Phải trả người lao động	315		55,874,576,362	41,416,688,481
Chi phí phải trả	316	V.18	3,732,768,170,474	3,091,940,291,762
Chi phí lãi vay trích trước	*316.1*		*1,371,617,698,518*	*1,267,702,309,535*
Chi phí xây dựng trích trước	*316.2*		*1,542,967,089,246*	*864,555,492,034*
Phải trả khác	*316.3*		*818,183,382,710*	*959,682,490,193*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	6,120,070,005,086	1,101,799,359,637
Tiền ứng vốn từ khách hàng	*319.1*		*2,894,537,936,472*	*88,740,877,355*
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	*319.2*		*3,225,532,068,614*	*1,013,058,482,282*
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		*136,101,177*	
II. Nợ dài hạn	**330**		**43,481,427,101,164**	**30,480,840,176,319**
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	V.20	11,373,012,640,422	6,023,851,978,161
Vay và nợ dài hạn	334	V.21	32,014,819,167,101	24,360,164,494,408
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		93,595,293,641	96,823,703,750
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**20,416,465,789,413**	**14,471,837,198,264**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.22	**20,416,465,789,413**	**14,471,837,198,264**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		14,545,550,980,000	9,296,036,790,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		4,582,534,150,067	1,781,641,494,624
Cổ phiếu ưu đãi	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		(2,974,924,074,484)	(4,351,625,014,572)
Quỹ dự phòng tài chính	418		22,845,114,930	17,845,114,930
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4,240,459,618,900	7,727,938,813,282
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	**490**		**6,861,038,350,709**	**4,144,705,643,024**
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**90,482,964,432,440**	**75,772,648,425,795**

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	31/12/2014	01/01/2014
Tài sản thuê ngoài	001		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ	002		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý	004		-	-
Ngoại tệ các loại (USD)	007		1,322,830	1,346,262
Ngoại tệ các loại (EUR)	007		300	100
Ngoại tệ các loại (AUD)	007		-	1,000
Ngoại tệ các loại (JPY)	007		70,000	63,000
Ngoại tệ các loại (HKD)	007		-	1,000

Hà Nội, ngày 14 tháng 2 năm 2015

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Nguyệt Hằng	Nguyễn Thị Thu Hiền	Dương Thị Mai Hoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	Năm 2014	Năm 2013	Quý IV '2014	Quý IV '2013
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**27,751,333,446,440**	**18,379,268,633,216**	**6,217,475,955,881**	**6,777,471,274,785**
Các khoản giảm trừ	02	VI.1	13,681,455,047	1,629,787,510	4,297,219,387	352,991,115
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.1	**27,737,651,991,393**	**18,377,638,845,706**	**6,213,178,736,494**	**6,777,118,283,670**
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	17,284,556,464,644	11,346,984,128,307	3,894,487,469,404	4,568,149,929,973
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**10,453,095,526,749**	**7,030,654,717,399**	**2,318,691,267,090**	**2,208,968,353,697**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1,364,096,393,061	6,436,048,755,221	223,707,190,194	377,076,346,664
Chi phí tài chính	22	VI.4	3,488,270,009,881	1,943,627,332,561	796,527,392,709	521,141,653,780
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*2,711,269,664,974*	*1,459,922,785,660*	*658,020,772,075*	*432,404,466,646*
Chi phí bán hàng	24		723,810,314,708	450,072,453,875	371,442,058,541	176,092,194,186
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2,201,023,403,868	1,466,422,267,061	769,150,540,961	514,430,764,987
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**5,404,088,191,353**	**9,606,581,419,123**	**605,278,465,073**	**1,374,380,087,407**
Thu nhập khác	31	VI.5	258,579,299,991	135,646,492,056	154,150,431,212	28,908,963,219
Chi phí khác	32	VI.6	227,114,638,306	56,842,117,086	140,277,932,654	(595,866,778)
Lợi nhuận khác	40		**31,464,661,685**	**78,804,374,970**	**13,872,498,558**	**29,504,829,997**
Lợi nhuận trong các ctv liên kết	45		(8.770.659.254)	54.700.187.785	628.883.670	(2.925.580.967)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**5,426,782,193,784**	**9,740,085,981,878**	**619,779,847,301**	**1,400,959,336,438**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	1,649,649,014,066	2,594,314,637,696	271,080,432,948	305,263,496,003
(Thu nhập)/ chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	(12,553,275,477)	(3,516,776,375)	4,592,391,123	(2,601,701,110)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**60**		**3,789,686,455,195**	**7,149,288,120,557**	**344,107,023,230**	**1,098,297,541,545**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		610,679,285,811	369,775,972,604	(11,132,037,731)	252,430,556,551
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông c.ty mẹ	62		**3,179,007,169,384**	**6,779,512,147,953**	**585,239,060,961**	**845,866,984,994**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		2,463	3,510	275	663

Hà Nội, ngày 14 tháng 2 năm 2015

Người lập	Kế toán trưởng	
Ngô Nguyệt Hằng	Nguyễn Thị Thu Hiền	Trương Thị Mai Hoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Ghi chú	Năm 2014	Năm 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		**11,768,485,360,165**	**9,284,048,995,648**
1. Lợi nhuận trước thuế		5,426,782,193,784	9,740,085,981,878
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định		935,676,018,495	589,659,772,264
Các khoản dự phòng		95,586,098,902	53,343,819,374
(Lãi)/lỗ thanh lý tài sản cố định		(277,517,839,613)	3,013,515,056
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		153,521,258,290	91,401,429,917
(Lãi)/lỗ từ thanh lý khoản đầu tư		150,912,484,890	(5,637,485,222,758)
Phần lỗ/(lãi) từ công ty liên kết		8,770,659,254	(54,700,187,785)
Chi phí lãi vay		2,711,269,664,974	1,459,922,785,660
Thu nhập lãi vay và cổ tức		(1,142,105,330,177)	(756,474,309,084)
Phân bổ lợi thế thương mại		647,909,545,137	589,083,963,573
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLĐ		*8,710,804,753,934*	*6,077,851,548,095*
(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(162,467,717,746)	1,506,465,991,329
(Tăng)/giảm hàng tồn kho		9,812,991,383,976	(53,674,323,727)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(826,025,699,106)	5,739,159,477,741
(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(653,880,148,060)	367,776,128,547
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1,918,574,817,410)	(1,803,518,979,544)
Tiền lãi vay đã trả		(3,191,276,794,957)	(2,550,652,028,899)
Tiền thu/(chi) khác cho hoạt động kinh doanh		(3,085,600,466)	641,182,106
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		**(14,039,384,006,857)**	**(8,892,466,466,788)**
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(13,103,906,843,232)	(8,589,796,722,908)
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các đơn vị khác		409,000,000,000	760,299,910,908
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con		536,819,751,675	9,697,723,681,183
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1,229,389,798,366	39,220,197,524
Tiền cho vay các bên có liên quan và các bên khác		(1,244,238,500,000)	(3,528,200,635,090)
Tiền thu từ hoạt động cho vay các bên có liên quan và các bên khác		2,070,821,175,151	730,888,896,482
Tiền chi để mua thêm cổ phần của công ty con		(564,990,216,000)	(251,000,000,000)
Tiền chi mua cổ phần của các công ty khác		(1,529,685,000,000)	(2,766,589,691,339)
Tiền chi để mua công ty con sau khi cấn trừ tiền thu và hợp đồng hợp tác đầu tư tại ngày mua		3,397,838,785,243	(2,866,077,367,641)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		851,139,898,438	539,692,018,943
Tiền chi gửi ngắn hạn và dài hạn		(3,397,890,661,503)	(4,541,578,166,950)
Rút tiền gửi ngắn hạn		2,232,617,805,005	4,049,451,412,100
Tiền chi, đặt cọc cho dự án tiềm năng		(700,000,000,000)	(1,900,000,000,000)
Tiền thu do không thực hiện dự án, hợp đồng hợp tác đầu tư và đặt cọc khác		1,298,700,000,000	-
Tiền thu đặt cọc mua cổ phần		275,000,000,000	-
Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh		(5,800,000,000,000)	(266,500,000,000)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		**2,344,363,663,070**	**5,525,604,889,617**
Tiền thu từ phát hành trái phiếu và đi vay		17,691,208,412,203	16,614,545,541,480
Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			(2,953,978,284,083)
Tiền chi mua cổ phiếu của các công ty con		(8,217,500,301,059)	-
Tiền thu về do bán cổ phiếu quỹ		1,411,009,772,856	
Tiền chi trả nợ gốc vay		(9,108,622,671,547)	(11,103,071,677,430)
Tiền chi trả cổ tức		(2,366,476,025,105)	(288,850,999,997)
Nhận góp vốn của các cổ đông thiểu số		2,934,744,475,722	3,256,960,309,647
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		**73,465,016,378**	**5,917,187,418,477**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		**7,534,048,703,295**	**1,616,855,174,935**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			6,109,883
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		7,607,513,719,673	7,534,048,703,295

Hà Nội, ngày 4 tháng 2 năm 2015

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Nguyệt Hằng	Nguyễn Thị Thu Hiền	Dương Thị Mai Hoa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2014

I . THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

1 . Thông tin doanh nghiệp

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

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-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 55 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty cổ phần Vincom Retail	99.99	98.09	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
2	Công ty TNHH MTV Vincom Center B Hồ Chí Minh.	100.00	98.09	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
3	Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu.	100.00	98.09	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...
4	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên	100.00	98.09	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	100.00	98.09	Số 5, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
6	Công Ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City	100.00	98.09	72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...

7	Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics	99.97	98.08	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...
8	Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long	100.00	98.09	Khu Cột Đồng Hồ, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
9	Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City	100.00	98.09	Số 458, Phố Minh Khai, P.Vĩnh Tuy, Q.Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
10	Công ty TNHH Metropolis	100.00	98.09	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
11	Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng	97.11	95.26	Đường Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	98.36	98.36	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
13	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	97.90	95.21	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản ► Cung cấp dịch vụ bệnh viện
14	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	94.00	94.00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
15	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản và Phát triển Hạ tầng Đô thị Hà Thành	100.00	100.00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản 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...
17	Công ty Cổ phần Bất động sản 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...
18	Công ty TNHH BĐS Tây Tăng Long	59.00	55.50	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
19	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO	70.00	65.80	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	75.00	74.38	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	►Tư vấn bất động sản

21	Công ty CP Bất động sản Hồng Ngân	99.00	93.06	Số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, thành phố Hà Nội	▶Tư vấn bất động sản
22	Công ty Cổ phần Vinpearl	100.00	92.86	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
23	Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	100.00	92.86	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	▶ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
24	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Đà Nẵng	100.00	92.86	Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
25	Công ty TNHH một thành viên Vinpearl Hội An	100.00	92.86	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
26	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	83.63	77.66	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
27	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	70.00	65.00	58 Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
28	Công ty TNHH Future Property Invest	100.00	92.86	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
29	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	90.00	83.57	17A Bạch Đằng, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
30	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	90.00	83.57	Số 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa.	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
31	Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Hòn Tre	90.00	83.57	Số 42/2 Đồng Nai, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn.
32	Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc	100.00	51.07	Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, Kiên Giang	▶ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
33	Công ty CP Vinpearl Quy Nhơn	98.00	91.00	Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Quy Nhơn, Bình Định	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn.
34	Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long	100.00	92.86	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn
35	Công ty TNHH Vinpearlland	100.00	100.00	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	▶ Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
36	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	55.00	51.07	Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, Kiên Giang	▶ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn hạn

37	Công ty TNHH MTV TM ĐT và PT 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 TTTM, văn phòng...
38	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh dịch vụ tổng hợp VinGS	100.00	100.00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Kinh doanh dịch vụ chăm sóc sắc đẹp
39	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	100.00	100.00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Phát triển giáo dục và các hoạt động liên quan
40	Công ty CP Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec	100.00	95.25	Số 458, Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.	► Các hoạt động của bệnh viện.
41	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF (tên cũ: VinGT)	86.96	86.96	Số 72, Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	► Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
42	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	100.00	100.00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất
43	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	94.00	94.00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất
44	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	100.00	100.00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
45	Công ty TNHH Vincom Office	100.00	100.00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
46	Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Quản lý Cảnh quan Vinlandscape	100.00	100.00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
47	Công ty TNHH Xây dựng Vincom	100.00	100.00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng
48	Công ty TNHH Xây dựng Vincom 2	100.00	99.71	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng

49	Công ty TNHH xây dựng sân golf và khu vui chơi giải trí	100.00	99.71	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng
50	Công ty TNHH Xây dựng Vinmart	100.00	99.71	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng
51	Công ty TNHH Vinecom	70.00	70.00	Tower 2, KĐT Times City, số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Tp HN	► Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet
52	Công ty CP Vinfashion	70.00	70.00	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	► May trang phục
53	Công ty CP đầu tư thương mại dịch vụ Khánh gia	94.00	94.00	216 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TPHCM	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản...
54	Công ty CP siêu thị VINMART	70.00	70.00	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	► Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại, cửa hàng kinh doanh tổng hợp
55	Công ty CP siêu thị Đại Dương Express	80.00	56.00	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	► Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại

1 . Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

► Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);

► Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);

► Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

► Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

► Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

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

2 . Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3 . Niên độ kế toán

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

4 . Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

5 . Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con .

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

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

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

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

III . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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 các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

2 . Tiền và tương đương tiền

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

3 . Các khoản phải thu

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

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

4 . Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

5 . Tài sản cố định hữu hình

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

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

6 . Tài sản cố định vô hình

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

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

7 . Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa vật kiến trúc 25 - 40 năm
Các công trình kiến trúc khác 10 - 20 năm
Máy móc và thiết bị 3 - 15 năm
Phương tiện vận tải 3 - 12 năm
Thiết bị truyền dẫn 25 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý 4 - 8 năm
Phần mềm máy tính 3 - 8 năm
Bản quyền 4 - 8 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn 45 - 48 năm
Quyền thuê đất 20 năm
Tài sản khác 8 - 15 năm

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

8 . Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:
Quyền sử dụng đất 46 - 48 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc 30 - 47 năm
Máy móc thiết bị 9 - 10 năm
Tài sản khác 8 - 15 năm

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

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

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

9 . Chi phí đi vay

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

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

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

10 . Chi phí trả trước

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

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

11 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua. Cụ thể hơn, Tập đoàn sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua, đặc biệt là các dịch vụ phụ trợ do công ty con cung cấp (như bảo dưỡng, vệ sinh, an ninh, kế toán, dịch vụ khách sạn, v.v.). Mức độ quan trọng của các quy trình được đánh giá theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 5 về các dịch vụ phụ trợ gắn liền với bất động sản.

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

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

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

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

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

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

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

12 . Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

14 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

15 . Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ 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 niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

17 . Cổ phiếu quỹ

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

18 . Phân chia lợi nhuận

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

19 . Khách hàng ứng trước

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

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

20 . Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.

Doanh thu thẻ gôn

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

21 . Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh 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;

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
► đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
► Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

22 . Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính 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 ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết

Nợ phải trả tài chính

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

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.
Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Thông tư 210 không đưa ra yêu cầu về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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 nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp thực hiện 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.

23 . Trái phiếu và các khoản vay chuyển đổi

Trái phiếu và các khoản vay, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng. Trái phiếu và các khoản vay 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 và các khoản vay chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu hoặc khoản vay 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 huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán. Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu và các khoản vay 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 và các khoản vay chuyển đổi, sau khi trừ thuế cũng được giảm trừ vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các kỳ sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và các khoản vay 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 và các khoản vay chuyển đổi cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

IV. THÔNG TIN BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

► Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản của Tập đoàn

► Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, quầy hàng tại các trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn.

► Hoạt động khách sạn, nghỉ dưỡng và các dịch vụ liên quan khác: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác như dịch vụ chăm sóc sắp đẹp, kinh doanh mỹ phẩm,...

► Hoạt động khám chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe: bao gồm các hoạt động cung cấp các dịch vụ khám chữa bệnh, bán các sản phẩm y tế, máy móc y tế, các công cụ và trang thiết bị Bệnh viện quốc tế Vinmec (thuộc sở hữu của Nam Hà Nội, một công ty con);

► Kinh doanh dịch vụ giáo dục và dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống trường học Vinschool của Tập đoàn

► Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ bảo vệ, bán lẻ, siêu thị.

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

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

Cho kỳ BC kết thúc ngày31/12/2014	Kinh doanh cho thuê Bất động sản và các dịch vụ có liên quan	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động khách sạn, nghỉ dưỡng và các dịch vụ liên quan khác	Hoạt động khám chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe	Dịch vụ giáo dục và các dịch vụ có liên quan	Các hoạt động bán lẻ và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ		Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ		VNĐ
Doanh thu									
D.thu cho bên thứ ba	2,135,730,920,901	21,771,825,649,847	2,113,985,422,722	656,565,516,769	229,548,890,248	829,995,590,906			27,737,651,991,393
Doanh thu nội bộ	778,696,934,945	-	140,427,399,343	13,829,514,224	1,012,350,000	2,710,258,874,301	(3,644,225,072,812)		-
Tổng doanh thu	**2,914,427,855,846**	**21,771,825,649,847**	**2,254,412,822,065**	**670,395,030,993**	**230,561,240,248**	**3,540,254,465,206**	(3,644,225,072,812)	<1>	**27,737,651,991,393**
Kết quả HDKD									
Khấu hao và khấu trừ	504,845,279,018	131,828,026,769	248,783,949,543	22,463,903,329	465,525,772	53,289,495,775	-		961,676,180,205
Phần lãi của c.ty liên kết		28,151,206,086				(36,921,865,340)			(8,770,659,254)
Thu nhập trước thuế theo bộ phận	**1,029,969,832,598**	**6,239,452,673,414**	**489,582,873,344**	**114,367,388,400**	**9,088,734,012**	**(331,505,691,173)**	(2,124,173,616,811)	<2>	**5,426,782,193,784**
Tài sản									
Đầu tư vào c.ty liên kết		969,790,690,811				60,704,040,559			1,030,494,731,370
CP hình thành TSCĐ	6,156,056,065,878	8,630,711,695,508	3,336,566,433,824	40,361,902,742	347,879,664,248	389,220,629,614			18,900,796,391,813
Tổng tài sản	**21,745,999,044,417**	**34,785,422,137,704**	**9,914,899,647,669**	**1,806,462,156,155**	**511,016,126,089**	**5,437,477,253,676**	(6,281,688,866,730)	<3>	**90,482,964,432,440**
Tổng nợ phải trả	**7,771,263,736,907**	**16,935,522,583,977**	**2,010,510,260,656**	**96,902,257,777**	**628,706,951,062**	**1,674,137,813,074**	(34,088,416,689,865)	<4>	**63,205,460,292,318**

<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 (1,364,096,393,061 đồng Việt Nam), chi phí tài chính (3,488,270,009,881 đồng Việt Nam).

<3>Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại (6,142,918,452,874 đồng Việt Nam), tài sản thuế hoãn lại (51,948,764,047 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn (6,320,171,238,968 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư dài hạn khác (3,769,649,610,841 đồng Việt Nam), dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (3,000,000,000 đồng Việt Nam) vì những tài sản này được quản lý tập trung.

<4>Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn (32,014,819,167,101 đồng Việt Nam), thuế phải trả nhà nước (658,807,622,405 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn (1,321,194,605,718 đồng Việt Nam), và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (93,595,293,641 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2014	01/01/2014
Tiền mặt	9,220,874,607	3,734,876,934
Tiền gửi ngân hàng	1,698,499,517,471	826,463,507,347
Các khoản tương đương tiền	5,899,793,327,595	6,703,850,319,014
Cộng	**7,607,513,719,673**	**7,534,048,703,295**

2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
Các khoản cho vay các bên liên quan (thuyết minh số 23)	16,204,181,818	98,181,818
Các khoản cho vay khác	2,026,383,376,328	1,454,775,074,182
Phân loại từ các khoản cho vay dài hạn khác (Thuyết minh số 12)	82,578,564,022	148,531,872,120
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	4,014,468,721,000	3,929,051,166,950
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	105,781,413,500	32,369,112,000
Đầu tư ngắn hạn vào công ty khác	152,000,000,000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(77,245,017,700)	(51,984,372,442)
Cộng	**6,320,171,238,968**	**5,512,841,034,628**

3 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2014	01/01/2014
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	251,516,875,895	406,263,089,905
Phải thu cho thuê gian hàng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan khác	385,478,899,782	391,312,752,468
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan khác	43,794,700,995	32,837,034,046
Phải thu từ dịch vụ khám bệnh và chăm sóc sức khỏe	24,415,240,296	43,616,926,983
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	56,980,421,811	18,662,691,890
Phải thu từ dịch vụ khác	69,307,975,611	13,890,815,304
Cộng	**831,494,114,390**	**906,583,310,596**
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng	*668,466,111,762*	*898,600,737,662*
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	*163,028,002,628*	*7,982,572,934*

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	360,000,000,000
Lãi phải thu	428,199,096,400	262,930,214,880
Phải thu từ Công ty Điện tử Hà Nội	-	205,200,000,000
Phải thu từ ngân sách nhà nước	-	800,000,000,000
Các khoản phải thu khác	451,245,764,527	220,435,643,877
	879,444,860,927	**1,848,565,858,757**
Trong đó:		
- Phải thu khác	*879,444,860,927*	*1,632,135,173,957*
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	-	*216,430,684,800*

5 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2014	01/01/2014
Bất động sản để bán đã hoàn thành (i)	3,022,007,677,908	82,135,723,455
Bất động sản để bán đang xây dựng (ii)	8,294,317,191,549	18,747,390,465,018
Các nguyên vật liệu khác	52,792,986,601	19,481,411,812
Hàng tồn kho siêu thị, bệnh viện và khác	517,429,755,708	59,341,273,203
Công cụ dụng cụ	34,231,605,515	14,129,048,644
Hàng mua đang đi đường	14,404,215,655	178,034,228
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (iii)	(54,895,665,767)	(8,938,534,347)
Cộng	**11,880,287,767,169**	**18,913,717,422,013**

(i) Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành chủ yếu bao gồm các căn hộ và biệt thự xây dựng để bán đã hoàn thành thuộc Dự án Royal City, Times City, dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury; các căn hộ mua để bán tại thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất mua để bán tại dự án khu du lịch Sinh Thái An Viên.

(ii) Bất động sản để bán đang xây dựng bao gồm các chi phí phát sinh trực tiếp, quyền phát triển dự án và các chi phí chung phân bổ liên quan hạng mục căn hộ, văn phòng và một phần hạng mục trung tâm thương mại cho thuê dài hạn thuộc dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh- Hà Nội (bao gồm cả quyền phát triển dự án), Royal City và Times City; hạng mục biệt thự thuộc dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hội An, dự án biệt thự sân gôn Vinpearl Nha Trang và dự án biệt thự, quảng trường Phú Quý tại thành phố Nha Trang, Việt Nam và dự án Thành phố xanh.

(iii) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được và giá gốc hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

6 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
Tạm ứng cho nhân viên	13,722,309,095	10,636,708,629
Tạm ứng/đặt cọc cho mục đích đầu tư	1,883,166,666,670	2,832,200,000,000
Các khoản đặt cọc ngắn hạn	83,282,813,715	880,071,194,016
Cộng	**1,980,171,789,480**	**3,722,907,902,645**

7 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý & khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	4,155,350,273,457	2,038,258,860,738	278,817,951,977	235,146,258,185	6,707,573,344,357
Mua mới, XD mới	2,594,278,990,210	1,125,403,564,210	82,243,624,578	209,630,042,994	4,011,556,221,992
Chuyển từ BĐS Đầu tư	847,377,590,184	267,794,599,946	-	56,455,936,200	1,171,628,126,329
Thanh lý	(1,471,011,922)	(19,518,678,670)	(4,723,193,423)	(4,947,391,567)	(30,660,275,582)
Khác	210,283,740,242	31,367,155,752	17,624,545,179	66,579,411,519	325,854,852,692
Số cuối kỳ	7,805,819,582,171	3,443,305,501,976	373,962,928,311	562,864,257,331	12,185,952,269,789
Giá trị hao mòn					-
Số đầu kỳ	357,427,839,275	525,501,233,125	84,023,346,967	94,904,284,770	1,061,856,704,137
Khấu hao trong kỳ	120,459,144,857	231,326,225,723	34,070,964,165	38,714,459,396	424,570,794,141
Chuyển từ BĐS Đầu tư	36,568,475,788	60,863,910,394	-	5,271,853,468	102,704,239,650
Thanh lý	(1,238,395,317)	(8,905,408,005)	(2,013,717,213)	(1,455,346,846)	(13,612,867,381)
Khác	10,303,364,831	2,953,363,652	2,561,857,966	8,000,785,764	23,819,372,213
Số cuối kỳ	523,520,429,434	811,739,324,888	118,642,451,885	145,436,036,551	1,599,338,242,759
Giá trị còn lại					-
Số đầu kỳ	3,797,922,434,182	1,512,757,627,613	194,794,605,010	140,241,973,415	5,645,716,640,220
Số cuối kỳ	7,282,299,152,737	2,631,566,177,088	255,320,476,426	417,428,220,780	10,586,614,027,030

8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất lâu dài & có thời hạn	Quyền thuê đất	Quyền phát triển dự án	Phần mềm quản lý và khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	224,496,280,145	184,938,875,055	136,500,000,000	30,997,360,065	576,932,515,265
Tăng trong kỳ	31,547,071,966			23,151,536,142	54,698,608,108
Giảm	(17,753,584,900)			(736,610,583)	(18,490,195,483)
Số cuối kỳ	238,289,767,211	184,938,875,055	136,500,000,000	53,412,285,624	613,140,927,890
Giá trị hao mòn					-
Số đầu kỳ	12,679,496,345	40,887,073,429	-	18,874,759,815	72,441,329,589
Khấu hao trong kỳ	2,249,296,528	9,217,901,051		9,569,425,323	21,036,622,902
Giảm				(704,304,312)	(704,304,312)
Số cuối kỳ	14,928,792,873	50,104,974,480	-	27,739,880,826	92,773,648,179
Giá trị còn lại					-
Số đầu kỳ	211,816,783,800	144,051,801,626	136,500,000,000	12,122,600,250	504,491,185,676
Số cuối kỳ	223,360,974,338	134,833,900,575	136,500,000,000	25,672,404,798	520,367,279,711

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2014	01/01/2014
Chi phí cho dự án Times City (i)	785,077,775,204	939,734,920,148
Chi phí cho dự án Xavinco (ii)	442,467,019,372	441,076,325,736
Chi phí cho dự án Tây hồ View	136,450,339,308	117,428,351,772
Chi phí cho dự án Vinpearl Quy Nhơn (iii)	377,985,958,115	342,456,728,761
Chi phí cho dự án Làng Vân (iv)	232,705,632,840	105,544,108,578
Chi phí cho dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh- Hà Nội (v)	1,310,885,040,073	2,753,337,185,551
Chi phí cho dự án Vinpearl Phú Quốc (vi)	220,988,019,724	41,244,521,584
Chi phí cho dự án Vinhomes Central Park (vii)	8,284,131,482,511	-
Chi phí cho dự án Vincom Thủ Đức (viii)	583,264,500,000	-
Chi phí cho Dự án tại Cần Thơ (ix)	500,488,793,500	-
Chi phí cho Dự án Vincom Center Thảo Điền (x)	1,623,262,808,291	-
Chi phí cho Dự án Vincom Center Đà Nẵng (xi)	234,266,747,107	-
Chi phí cho các hạng mục khác	1,216,349,544,001	833,084,782,718
Cộng	**15,948,323,660,045**	**5,573,906,924,848**

(i) Bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác (ngoại trừ hạng mục căn hộ và một phần hạng mục trung tâm thương mại cho thuê lâu dài đang được trình bày trong Thuyết minh số 5) thuộc dự án Times City. Dự án này có địa chỉ tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội và do Công ty Nam Hà Nội làm chủ đầu tư

(ii) Bao gồm các chi phí cho dự án Xavinco tại 233B Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Dự án này do Công ty Xavinco, một công ty con, làm chủ đầu tư.

(iii) Bao gồm các chi phí xây dựng ban đầu và quyền phát triển dự án cho dự án tại Khu Du lịch Hải Giang, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Quy Nhơn, Bình Định. Dự án này do Công ty CP Vinpearl Quy Nhơn, một công ty con, làm chủ đầu tư.

(iv) Bao gồm tiền ứng trước cho giải phóng mặt bằng của dự án Khu Du lịch Nghỉ dưỡng và Giải trí Tổng hợp Làng Vân có địa chỉ tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Dự án này hiện do Công ty Vinpearl Nha Trang làm chủ đầu tư

(v) Bao gồm giá trị quyền phát triển dự án và các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh - Hà Nội (56 Nguyễn Chí Thanh). Dự án này do Công ty BĐS Viettronics làm chủ đầu tư

(vi) Bao gồm các chi phí xây dựng ban đầu cho khu khách sạn tại khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Kiên Giang. Dự án này do Công ty Vinpearl Phú Quốc, một công ty con, làm chủ đầu tư.

(vii) Bao gồm giá trị quyền phát triển dự án và các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Vinhomes Central Park. Dự án này do Công ty Tân Liên Phát, một công ty con, làm chủ đầu tư

(viii) Bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Trung tâm thương mại Vincom Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh có địa chỉ tại 216 Võ Văn Ngân ("Dự án Vincom Thủ Đức"). Dự án này do Công ty Khánh Gia làm chủ đầu tư

(ix) Bao gồm số tiền trúng đấu giá đã thanh toán cho một dự án bất động sản có địa chỉ tại số 209, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

(x) Bao gồm giá trị quyền phát triển dự án và các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Trung tâm thương mại Vincom Center Thảo Điền có địa chỉ tại Hồ Chí Minh. Dự án này do Công ty Metropolis làm chủ đầu tư

(xi) Bao gồm giá trị quyền phát triển dự án và các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Trung tâm thương mại Vincom Center Đà Nẵng có địa chỉ tại Đà Nẵng. Dự án này do Công ty Riverview Complex Đà Nẵng làm chủ đầu tư

Đối với chi phí xây dựng cho các hạng mục bất động sản để bán, Tập đoàn hiện đang trình bày tại Thuyết minh số 5.

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số 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	2,580,784,033,702	1,556,165,659,950	188,547,987,934	4,325,497,681,586
Chuyển sang tài sản cố định	(66,992,466,655)	(836,841,059,729)	(267,794,599,946)	(1,171,628,126,329)
Giảm trong kỳ	(122,823,022,524)	(692,026,165,903)	(131,966,178,169)	(946,815,366,596)
Số cuối kỳ	4,845,286,500,142	9,633,871,626,150	1,876,568,906,952	16,355,727,033,244
Giá trị hao mòn				-
Số đầu kỳ	80,576,420,451	241,036,416,788	198,325,637,716	519,938,474,955
Khấu hao trong kỳ	23,203,364,160	231,701,526,263	236,528,401,755	491,433,292,178
Tăng trong kỳ	29,678,375,889	17,294,662,269	-	46,973,038,158
Chuyển sang tài sản cố định	(5,271,853,468)	(36,568,475,788)	(60,863,910,394)	(102,704,239,650)
Giảm trong kỳ		(10,100,188,265)	(1,922,934,045)	(12,023,122,310)
Số cuối kỳ	128,186,307,032	443,363,941,267	372,067,195,032	943,617,443,331
Giá trị còn lại				-
Số đầu kỳ	2,373,741,535,168	9,365,536,775,043	1,889,456,059,417	13,628,734,369,628
Số cuối kỳ	4,717,100,193,109	9,190,507,684,883	1,504,501,711,921	15,412,109,589,913

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

► Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu trung tâm thương mại của Tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A và B tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

► Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cấu phần trung tâm thương mại của tòa nhà Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

► Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của khu văn phòng (ngoại trừ phần diện tích 769.23m2 tại khu văn phòng đã ký kết với công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đệ Nhất) và khu trung tâm thương mại của toà nhà Vincom Center Đồng Khởi - Thành phố Hồ Chí Minh tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

► Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của toà nhà Vincom Center Long Biên tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

► Khu phố mua sắm thuộc Công viên văn hoá và du lịch sinh thái Vinpearlland tại đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

► Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cấu phần trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Royal city, cấu phần trường học và các bất động sản cho thuê khác tại số 72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

► Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của cấu phần trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times tại số 458, Phố Minh Khai, P.Vĩnh Tuy, Q.Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

► Giá trị tài sản của khu trường học tại dự án Vinhomes riverside, phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

► Giá trị các căn biệt thự tại dự án Vinhomes riverside, phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

► Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất của trung tâm thương mại 307-309 Võ Văn Ngân, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh

11 . ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

		31/12/2014	01/01/2014
Công ty Cổ phần Bê tông ngoại thương	(i)	13,352,690,188	12,687,104,718
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	(ii)	20,659,825,905	19,815,115,758
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	(iii)	943,022,019,919	669,324,368,968
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát		-	1,100,000,000,000
Công ty Cổ phần 8 con Sư tử		-	27,911,617,846
Công ty CP giống vật nuôi Hà Nội	(iv)	47,351,350,370	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	(v)	6,108,844,988	-
Cộng		1,030,494,731,370	1,829,738,207,290

(i) Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (Công ty "Bê tông Ngoại thương")

Công ty Bê tông Ngoại thương là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102063302 ngày 11 tháng 7 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28 tháng 10 năm 2008, với mức vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là sản xuất, bán buôn sản phẩm bê tông, xây dựng nhà các loại, công trình đường sắt, đường bộ và một số ngành nghề khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Lầu 1, 35 - 37 Bến Chương Dương, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm 30% quyền biểu quyết trong công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long (Công ty "Thăng Long")

Công ty Thăng Long là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104782591 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 50 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản bao gồm cho thuê văn phòng, trung tâm mua bán và cung cấp dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 35% quyền biểu quyết trong công ty này.

(iii) Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("GCD")

Công ty Thành phố Xanh là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 9 năm 2010, với mức vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 48,85% vốn chủ sở hữu trong công ty này.

(iv) Công ty CP giống vật nuôi Hà Nội

Công ty CP giống vật nuôi Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106615966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 8 năm 2014, với mức vốn điều lệ là 18 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là chăn nuôi lợn. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Số 77 phố Lê Hồng Phong, Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 37,6% vốn chủ sở hữu trong công ty này.

(v) Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông (Công ty "Ngọc Viễn Đông")

Công ty Ngọc Viễn Đông là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303336873 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 1 năm 2014, với mức vốn điều lệ là 1.153,85 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Số 72 Lê Thánh Tôn, P.Bến Nghé, Q.1, thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 45% vốn chủ sở hữu trong công ty này.

12 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
Các khoản cho vay dài hạn		
Cho Công ty Điện tử Hà Nội vay	-	240,000,000,000
Các khoản cho khách hàng vay	117,578,059,258	185,531,367,356
Các khoản cho vay các cá nhân	904,533,000,000	904,533,000,000
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu (Thuyết minh số 2)	(82,578,564,022)	(148,531,872,120)
	939,532,495,236	*1,181,532,495,236*
Đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết		
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12,400,000,000	12,400,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	3,000,000,000	3,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	1,093,496,443,945	1,093,496,443,945
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên	-	56,016,217,443
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	3,000,000,000	3,000,000,000
Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam	-	73,412,301,500
Tập đoàn dệt may Việt Nam (Vinatex)	551,685,000,000	-
	1,663,581,443,945	*1,241,324,962,888*
Đầu tư dài hạn khác		
Hợp tác đầu tư với Công ty Thành phố Xanh	-	266,500,000,000
Đầu tư cho các dự án tiềm năng	-	16,287,661,192
Tiền gửi tiết kiệm dài hạn	1,166,535,671,660	-
	1,166,535,671,660	*282,787,661,192*
Cộng	**3,769,649,610,841**	**2,705,645,119,316**

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
Chi phí phát hành trái phiếu	584,292,758,068	611,948,422,558
Chi phí thuê đất trả trước	39,342,133,520	102,527,653,706
Chi phí hoa hồng	90,767,912,885	101,838,027,322
Chi phí nhà mẫu	1,519,226,771	13,390,059,518
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	41,476,496,011	194,811,641,748
Công cụ dụng cụ	532,827,258,473	
Chi phí trả trước dài hạn khác	323,863,543,099	170,955,609,653
Cộng	**1,614,089,328,827**	**1,195,471,414,505**

14 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2014	Năm 2013
Số đầu kỳ	4,803,912,193,645	5,323,050,138,965
Tăng trong kỳ	2,185,524,984,013	69,946,018,253
Giảm trong kỳ	(846,518,724,784)	(589,083,963,573)
Số cuối kỳ	**6,142,918,452,874**	**4,803,912,193,645**

15 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1,198,994,605,718	2,619,483,285,606
Trái phiếu phát hành	-	*2,250,000,000,000*
Vay từ Ngân hàng (Thuyết minh 21.1)	*1,198,994,605,718*	*369,483,285,606*
Vay Credit Suisse, WP investments III B.V.	-	368,987,500,000
Các khoản vay ngắn hạn khác	122,200,000,000	35,000,000,000
Cộng	**1,321,194,605,718**	**3,023,470,785,606**
Trong đó: vay các bên liên quan	*10,000,000,000*	*10,000,000,000*

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2014	01/01/2014
Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và hợp đồng hợp tác đầu tư tại các dự án	*3,027,970,601,471*	*11,686,251,139,746*
Dự án Royal City	1,095,167,909,228	6,075,533,368,900
Dự án Times City	1,906,248,445,792	1,484,718,351,540
Dự án Vinhomes riverside	-	4,125,999,419,306
Các dự án khác	26,554,246,451	-
Thanh toán theo các hợp đồng khác	*3,287,260,707,064*	*4,463,793,282,988*
Tạm ứng từ khách mua căn hộ tái định cư	7,908,840,017	27,902,954,317
Tạm ứng từ hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn	3,110,184,032,352	4,293,845,278,053
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh	17,150,880,830	15,286,940,003
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	113,443,693,274	125,847,866,400
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ giáo dục và hoạt động khác	38,573,260,591	910,244,215
Cộng	**6,315,231,308,535**	**16,150,044,422,734**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	*6,309,925,606,420*	*16,125,987,481,196*
Các bên liên quan trả tiền trước (xem Thuyết minh số 23)	*5,305,702,116*	*24,056,941,538*

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2014	01/01/2014
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	501,313,145,135	896,557,840,180
Thuế Giá trị gia tăng	127,317,352,545	162,109,926,290
Thuế Thu nhập cá nhân	23,367,304,223	9,760,917,781
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1,036,404,229,407
Các khoản phải nộp nhà nước khác	6,809,820,502	2,932,117,437
Cộng	**658,807,622,405**	**2,107,765,031,095**

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2014	01/01/2014
Lãi trái phiếu và lãi vay dự chi	1,371,617,698,518	1,267,702,309,535
Trích trước chi phí xây dựng	1,542,967,089,246	864,555,492,034
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	504,436,008,469	869,496,711,976
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3,381,305,749	9,675,868,647
Các khoản chi phí phải trả khác	310,366,068,491	80,509,909,570
Cộng	**3,732,768,170,474**	**3,091,940,291,762**

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

	31/12/2014	01/01/2014
Tiền ứng vốn từ khách hàng	*2,894,537,936,472*	*88,740,877,355*
Dự án Royal City	5,029,935,107	88,740,877,355
Dự án Times City	219,209,482,606	-
Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh- Hà Nội	2,670,298,518,759	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	*3,225,532,068,614*	*1,013,058,482,282*
Phải trả cho hoạt động đầu tư (*)	494,312,091,675	92,592,000,000
Cổ tức phải trả cho cổ đông	38,062,015,345	21,328,124,997
Phí quản lý và bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	604,895,150,936	299,276,623,131
Doanh thu nhận trước thực hiện trong vòng 12 tháng tới (thuyết minh số 20)	136,919,393,276	300,336,578,824
Đặt cọc thuê văn phòng phải trả trong vòng 12 tháng tới (thuyết minh số 20)	159,432,033,430	76,495,457,781
Bảo hiểm xã hội phải nộp	3,328,013,284	5,542,117,918
Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư	844,465,478,868	-
Các khoản thu hộ phải trả	150,466,699,390	197,481,558,063
Phải trả tiền đất cho dự án Cần Thơ	243,159,240,000	-
Phải trả khác	550,491,952,410	20,006,021,568
Cộng	**6,120,070,005,086**	**1,101,799,359,637**
Trong đó:		
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	*6,119,753,994,636*	*1,085,453,547,978*
Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	*316,010,450*	*16,345,811,659*

(*) Phải trả cho hoạt động đầu tư bao gồm các khoản đặt cọc của bên thứ ba để mua lại các khoản đầu tư của tập đoàn.

20 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
Doanh thu nhận trước	1,960,484,426,956	1,087,903,139,336
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 19)	(21,784,146,867)	(199,510,518,218)
	1,938,700,280,089	*888,392,621,118*
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	543,399,695,982	439,063,497,839
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng hoàn trả trong 12 tháng tới (Thuyết minh số 19)	(159,432,033,430)	(76,495,457,781)
	383,967,662,552	*362,568,040,058*
Thanh toán theo hợp đồng thuê văn phòng Vincom Center Đồng Khởi và Vinhomes Central Park	9,123,917,284,831	4,872,741,323,233
Trong đó:Doanh thu nhận trước thực hiện trong 12 tháng tới	(115,135,246,409)	(100,826,060,606)
Phải trả dài hạn khác	41,562,659,359	976,054,358
Cộng	**11,373,012,640,422**	**6,023,851,978,161**
Trong đó:		
Các khoản phải trả dài hạn khác	*11,373,012,640,422*	*6,020,428,093,634*
Các khoản phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 23)	-	*3,423,884,527*

21 . CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
Vay dài hạn	10,553,494,453,392	5,320,000,072,771
Khoản vay có thể chuyển đổi	427,500,000,000	527,125,000,000
Trái phiếu doanh nghiệp	21,033,824,713,709	18,513,039,421,637
Cộng	**32,014,819,167,101**	**24,360,164,494,408**
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	1,198,994,605,718	2,619,483,285,606

1. Vay dài hạn:

Bên cho vay	31/12/2014	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	Việt Nam Đồng			
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("Vietinbank")	1,095,000,000,000	10/11/2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank	(*)
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(195,000,000,000)			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Quang Trung ("BIDV")	589,455,214,873	18/01/2019	Lãi suất tham khảo + 4,5%, và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và BIDV	► Thế chấp quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là BV đa khoa quốc tế Vinmec tại địa chỉ 458 Minh Khai, Hà Nội và các động sản của bệnh viện Vinmec.
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn	(147,363,803,718)			
Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam – CN Khánh Hòa				(**)
► 02/2006/HĐTD ngày 17 tháng 4 năm 2006	133,267,851,466	12/03/2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4%	
	10,675,686,945	12/03/2017	Lãi suất cố định 6,5%/năm	
► 04/2007/HĐTD ngày 07 tháng 8 năm 2007	43,926,428,261	15/08/2017	Lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng + 4%	
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(70,950,552,000)			
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Hội sở				
►01/2010/HĐTD/VCB-VPLDN ngày 27 tháng 8 năm 2010	272,507,336,900	23/05/2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 4,0%	Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của dự án khách sạn và 15 căn biệt thự của khu nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury
►01/2010/HĐTC/VCB-VPLDN ngày 17 tháng 8 năm 2010 USD	12,740,735,019	23/05/2021	Lãi suất cố định 5%/năm	
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(64,274,000,000)			
►01/2014/HĐTD/HGM.VCB-VPLPQ ngày 13 tháng 5 năm 2014	1,742,048,250,646	31/05/2029	Từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết năm 2014: lãi suất cố định 10,5%; Từ 1/1/2015: Theo lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của Vietcombank + 3,5%	(***)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)	1,771,617,555,000	23/05/2029	LS cố định 11,5% cho 12 tháng đầu. Từ tháng thứ 13, LS huy động kỳ hạn 12 tháng của Sacombank + 4%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán 156 căn biệt thự tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)	2,875,000,000,000	25/11/2021	LS cố định 10% cho 12 tháng đầu. Từ tháng thứ 13, LS huy động kỳ hạn 12 tháng + 3,5%/năm	Dự án Vinhomes Central Park
Khoản vay hợp vốn quốc tế	3,206,250,000,000		5,5% + LIBOR (Hiện tại: 5,7288% & 5,74055%)	(****)
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	(721,406,250,000)			
	10,553,494,453,392			

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

(**) Tài sản thế chấp để bảo đảm cho tất cả các khoản vay tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư phát triển Khánh Hòa bao gồm:
► Thế chấp 23.791.997 cổ phiếu VIC của Công ty con;

(***) Tài sản thế chấp cho hợp đồng 01/2014/HĐTD/HGM.VCB-VPLPQ
► Các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty Vinpearl Phú Quốc đối với vốn góp trong vốn điều lệ;
► Bất kỳ khoản cổ tức nào được công bố nhưng chưa được trả cho Công ty Vinpearl Phú Quốc;
► Các công trình xây dựng của thuộc Dự án Giai đoạn 1 của Dự án Vinpearl Phú Quốc ("Dự án Giai đoạn 1") bao gồm nhưng không giới hạn khu biệt thự, khu khách sạn, khu sân golf và khu khác cùng với các bất động sản khác được xây dựng thêm, nâng cấp, mua, gắn liền hay tọa lạc vĩnh viễn tại hoặc với khu biệt thự, khu khách sạn, khu sân golf, khu khác và/hoặc trong khu đất trong thời điểm hiện tại và tương lai;
► Các hợp đồng được thế chấp (là hợp đồng, thỏa thuận hoặc văn bản liên quan đến việc thiết kế, thi công, mua sắm, cung cấp, xây dựng, lắp đặt, thử nghiệm, bảo trì, chuyển giao công nghệ, tiếp thị, quản lý, vận hành Dự án Giai đoạn 1, kể cả các hợp đồng đặt chỗ, các hợp đồng cho thuê biệt thự, các hợp đồng quản lý, có hiệu lực ràng buộc đối với Công ty Vinpearl Phú Quốc vào và sau ngày ký Hợp đồng Tín dụng) cùng với toàn bộ các khoản phải thu và quyền hợp đồng phát sinh từ các hợp đồng được thế chấp;
► Toàn bộ tiền thuê và các khoản tiền khác khách hàng hoặc các bên sử dụng các dịch vụ tại các hạng mục của Dự án Giai đoạn 1 phải trả;
► Các hợp đồng bảo hiểm và tiền thu được từ các hợp đồng bảo hiểm;
► Các tài khoản và toàn bộ số dư trên các tài khoản đó;
► Tất cả các chấp thuận được ban hành hiện tại hoặc trong tương lai cho hoặc vì lợi ích của Công ty Vinpearl Phú Quốc;
► Máy móc thiết bị;
► Quyền sở hữu trí tuệ, và tất cả các tài sản vô hình khác của Công ty Vinpearl Phú Quốc không thuộc về Quyền sở hữu trí tuệ.

(****) Khoản vay hợp vốn quốc tế có trị giá 150 triệu đô la Mỹ phát hành ngày 22 tháng 10 năm 2013 và 30 tháng 10 năm 2013, với thời hạn 3 năm, lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất LIBOR cộng với biên độ 5,5%, thanh toán định kỳ 3 tháng. Việc thanh toán gốc của khoản vay hợp vốn quốc tế này sẽ được chia thành 7 đợt, bắt đầu từ tháng thứ 18 cho đến tháng thứ 36 kể từ ngày giải ngân khoản cho vay Khoản vay này được đảm bảo bởi cổ phần của Vingroup trong công ty Vincom Retail.

2. Khoản vay chuyển đổi

Đây là các khoản vay từ Credit Suisse và Warburg Pincus theo các Thỏa thuận vay chuyển đổi giữa Công ty Vincom Retail, công ty con với hai đối tác này ký trong năm 2013 và 2014 với giá trị lần lượt là 17,5 triệu đô la Mỹ và 2,5 triệu đô la Mỹ. Các khoản vay chuyển đổi này chịu lãi suất 8,75%/năm, được đảm bảo bằng toàn bộ cổ phần vốn góp của Công ty Vincom Retail trong Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty Vincom Center Long Biên, Công ty Vincom Center B TP HCM, Công ty BĐS Hải Phòng và 50% cổ phần vốn góp trong Công ty VMM Times City.

3. Trái phiếu doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có các loại trái phiếu doanh nghiệp sau:

► Loại trái phiếu thứ nhất có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 16 tháng 9 năm 2014 bao gồm 3.000 trái phiếu, có kỳ hạn 5 năm với lãi suất hai năm đầu bằng 11%/năm, các năm tiếp theo thả nổi. Lãi suất thực tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 11%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng: (i) lô đất số KT-A1 và KT-A2 tại Khu du lịch và sinh thái An Viên, Nha Trang, Khánh Hòa; (ii) thửa đất số 01 tại đảo hòn tre; (iii) thửa đất tại Bãi Trũ, Vũng Mc; (iv) quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Khu Vui dự án VAP

► Loại trái phiếu thứ hai có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 2.000 trái phiếu (trong đó có 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả lãi sau cao nhất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6% một năm. Lãi suất áp dụng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014 là 11,5%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản và các quyền tài sản của toàn bộ căn hộ thuộc 2 tòa nhà T12, T15; 02 tòa văn phòng T13, T26 và 02 trường học thuộc tòa nhà T35, T36 tại Dự án Times City; Thửa đất số 01 thuộc tờ bản đồ số 171.2014/TĐ.BĐ, thửa đất số 02 thuộc tờ bản đồ số 172.2014/TĐ.BĐ, thửa đất số 03 thuộc tờ bản đồ số 173.2014/TĐ.BĐ; Khách sạn 6 sao Luxury thuộc Vinpearl Nha Trang; Quyền sử dụng đất và tài sản trê đất tại dự án FPI Đà Nẵng; Dự án Vinpearl Hội An; 384 căn hộ tại Dự án Royal City cùng với các công trình nâng cấp được gắn liền với phần căn hộ đó tại thời điểm hiện tại hoặc trong tương lai

► Loại trái phiếu thứ ba có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam gồm 2.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 2 tháng 4 năm 2013 có kỳ hạn 3 năm và 5 năm với lãi suất thả nổi, được xác định bằng trung bình cộng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng: Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngoại thương Việt Nam, TMCP Công thương Việt Nam, Phát triển Nông nghiệp và Nông thôn Việt Nam (+) 5,5% một năm. Lãi suất áp dụng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014 là 11,35%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City, bao gồm cả khu tầng hầm; tài khoản doanh thu Vincom MegaMall Royal City và toàn bộ nguồn thu và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và sử dụng tài sản gắn liền với đất khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City.

► Trái phiếu thứ tư có giá trị ghi sổ là 2.300 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 27 tháng 9 năm 2013 có kỳ hạn 3 năm. Lãi suất áp dụng cho 6 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành là 13%/năm và được thả nổi cho các kỳ tính lãi còn lại, được xác định bằng lãi suất trung bình của lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cộng với biên độ 5,00%/ năm. Lãi suất áp dụng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014 là 11,85%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản và quyền tài sản của Trung tâm thương mại Vincom Center Bà Triệu tháp A, tháp B và tháp C và Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên.

► Trái phiếu thứ năm có giá trị ghi sổ là 4.000 tỷ đồng Việt Nam được phát hành vào ngày 11 tháng 2 năm 2014 có kỳ hạn 5 năm. Lãi suất áp dụng cho 12 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành là 11%/năm và được thả nổi cho các kỳ tính lãi còn lại, được xác định bằng lãi suất trung bình của lãi suất tiết kiệm kỳ hạn sáu (06) tháng trả sau bằng Đồng Việt Nam của các ngân hàng : Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, TMCP Công thương Việt Nam, TMCP Ngoại thương Việt Nam cộng với biên độ 4,00%/ năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản và quyền tài sản phát sinh, quyền sử dụng đất của Trung tâm thương mại Vincom Center Đồng Khởi - thành phố Hồ Chí Minh.

► Trái phiếu chuyển đổi trị giá 300 triệu đô la Mỹ phát hành ngày 3 tháng 4 năm 2012 và 6 tháng 7 năm 2012, thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo, lãi suất cố định 5%/năm được thanh toán hai lần một năm. Theo điều khoản của trái phiếu này, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh vào ngày 3 tháng 10 hàng năm, bắt đầu từ ngày 3 tháng 10 năm 2012 cho tới ngày 3 tháng 10 năm 2016. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, các trái chủ đã chuyển đổi 136,8 triệu đô la Mỹ và số dư của khoản Trái phiếu này là 163,2 triệu đô la Mỹ.

► Trái phiếu quốc tế trị giá 200 triệu đô la Mỹ phát hành ngày 7 tháng 11 năm 2013, với thời hạn 4,5 năm, đáo hạn vào ngày 7 tháng 5 năm 2018. Trái phiếu này không được đảm bảo, có lãi suất cố định 11,625%/năm, được thanh toán hai lần một năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số dư của khoản Trái phiếu này là 200 triệu đô la Mỹ.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác	Lợi nhuận chưa phân phối sau	Tổng cộng
Số dư đầu năm	9,296,036,790,000	1,781,641,494,624	(4,351,625,014,572)	17,845,114,930	7,727,938,813,282	14,471,837,198,264
Tăng trong kỳ	722,201,960,000	2,095,118,040,000				2,817,320,000,000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ		29,926,107,875	1,376,700,940,088			1,406,627,047,962
Phát hành CP từ nguồn thặng dư	4,527,312,230,000				(4,527,312,230,000)	-
Quỹ khác				5,000,000,000	(5,000,000,000)	-
Lợi nhuận trong năm					3,179,007,169,384	3,179,007,169,384
Cổ tức					(1,844,966,743,620)	(1,844,966,743,620)
Giảm khác					(289,207,390,146)	(289,207,390,146)
Bán cổ phần trong công ty con		675,848,507,568				675,848,507,568
Mua, góp vốn vào công ty con						-
Số dư cuối kỳ	**14,545,550,980,000**	**4,582,534,150,067**	**(2,974,924,074,484)**	**22,845,114,930**	**4,240,459,618,900**	**20,416,465,789,413**

23 . GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phát sinh trong kỳ (VND)
Công ty CP Tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phí quản lý phải thu	15,840,000,000
		Phí quản lý đã thu	(15,840,000,000)
		Phí dịch vụ bảo vệ phải thu	14,852,992,000
		Phí dịch vụ bảo vệ đã thu	(14,651,648,000)
		Chi phí thuê văn phòng, ăn ca phải trả	(35,273,298,265)
		Chi phí thuê văn phòng, ăn ca đã trả	35,412,434,804
		Các khoản thanh toán/phải thu khác	10,803,523,006
		Các khoản nhận tiền/phải trả khác	(10,275,190,978)
		Điều chỉnh doanh thu phần chuyển nhượng công trình xây dựng trên đất thuê khu E3 - Vinhomes Riverside	163,028,002,628
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết	Thu tiền tạm ứng theo hợp đồng HTĐT (chấm dứt hợp đồng)	266,500,000,000
		Đi vay	(300,000,000,000)
		Hoàn trả gốc vay	300,000,000,000
		Lãi vay phải trả	(13,605,741,736)
		Lãi vay đã trả	13,605,741,736
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đông lớn của Sài Đồng (đến hết ngày 8/8/2014)	Chia cổ tức phải trả	(285,000,000,000)
		Chia cổ tức đã trả	205,200,000,000
		Lãi phải thu	32,044,286,982
		Bù trừ tất toán lãi phải thu	(32,044,286,982)
		Hoàn trả tiền đặt cọc mua cổ phần	(200,000,000,000)
		Bù trừ tất toán khoản cho vay	(240,000,000,000)
		Phải trả phí hỗ trợ	(21,000,000,000)
Công ty Cổ phần 8 con Sư tử	Công ty liên kết đến hết ngày 24/5/2014	Tiền thuê TTTM phải thu	5,059,354,052
		Tiền thuê TTTM đã thu	(4,333,575,318)
		Cho vay ngắn hạn	39,000,000,000
		Lãi vay phải thu	1,120,383,561
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tân Liên Phát	Công ty liên kết đến hết ngày 24/2/2014	Đặt cọc theo HĐ hợp tác kinh doanh	1,300,000,000,000
		Lãi vay phải thu	3,791,666,667
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	Cho vay	16,106,000,000
		Lãi vay phải thu	178,755,961
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	Đi vay	(10,000,000,000)
		Lãi vay phải trả	(301,388,889)
Thành viên quản lý chủ chốt		Kết chuyển bàn giao căn hộ	4,468,893,810
Gia đình của thành viên quản lý chủ chốt		Kết chuyển bàn giao căn hộ	14,078,206,401

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (VND)
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 3)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu phần điều chỉnh doanh thu phần chuyển nhượng công trình xây dựng trên đất thuê khu E3	163,028,002,628
			163,028,002,628
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16)			
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		Thanh toán theo tiến độ cho căn hộ tại dự án Times City và Royal City	5,058,972,283
			5,305,702,116

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải trả (VND)
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)			
Công ty CP Tập đoàn đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thuê văn phòng và ăn ca phải trả	14,621,561
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	301,388,889
			316,010,450

Các khoản vay, cho vay và lãi suất:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo	Tài sản đảm bảo	Số dư cho vay (VND) Ủy thác đầu tư (VND)
Các khoản đầu tư ngắn hạn (Thuyết minh số 2)					
Công ty CP ĐT KD BĐS Thăng Long	Công ty liên kết	10.00%	16/06/2015	Không có tài sản bảo đảm	16,204,181,818
					16,204,181,818
Vay ngắn hạn (thuyết minh số 15)					
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	7.00%	30/3/2015	Không có tài sản bảo đảm	10,000,000,000
				Cộng dài hạn	**10,000,000,000**

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

1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu	Quý IV '2014	Quý IV '2013
- Doanh thu cho thuê bất động sản và dịch vụ đi kèm	532,293,933,207	600,662,005,330
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4,453,699,702,975	5,726,227,292,058
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác	470,457,265,082	334,739,062,459
- Doanh thu bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe	154,179,534,521	100,238,228,137
- Doanh thu từ bán lẻ, giáo dục, dịch vụ quản lý căn hộ và khác	606,845,520,096	15,604,686,801
	6,217,475,955,881	6,777,471,274,785

Các khoản giảm trừ	Quý IV '2014	Quý IV '2013
- Các khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản		
- Các khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác	(342,252,219)	(352,991,115)
- Các khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến bán lẻ, khác	(3,954,967,168)	-
	(4,297,219,387)	(352,991,115)

Doanh thu thuần	Quý IV '2014	Quý IV '2013
- Doanh thu cho thuê bất động sản và dịch vụ đi kèm	532,293,933,207	600,662,005,330
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4,453,699,702,975	5,726,227,292,058
- Doanh thu cung cấp DV khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các dịch vụ liên quan khác	470,115,012,863	334,386,071,344
- Doanh thu bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe	154,179,534,521	100,238,228,137
- Doanh thu từ bán lẻ, giáo dục, dịch vụ quản lý căn hộ và dịch vụ khác	602,890,552,928	15,604,686,801
	6,213,178,736,494	6,777,118,283,670

2 . Giá vốn hàng bán

	Quý IV '2014	Quý IV '2013
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	254,377,741,092	220,315,245,065
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2,538,202,138,060	4,020,093,545,362
Giá vốn cung cấp d.vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí, các d.vụ liên quan khác	413,576,069,526	199,052,415,123
Giá vốn bệnh viện và cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe	130,375,843,401	108,703,497,900
Giá vốn từ bán lẻ, giáo dục, phí quản lý căn hộ và dịch vụ khác	557,955,677,325	19,985,226,523
Cộng	3,894,487,469,404	4,568,149,929,973

3 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV '2014	Quý IV '2013
Lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay	288,964,631,737	252,026,140,046
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	898,279,931	739,832,262
Thu nhập thanh lý cty con và liên kết và khác	7,895,258,696	124,896,942,805
Lãi chênh lệch tỷ giá	(74,050,980,170)	(586,568,449)
Cộng	223,707,190,194	377,076,346,664

4 . Chi phí tài chính

	Quý IV '2014	Quý IV '2013
Chi phí lãi vay	658,020,772,075	432,404,466,646
Chi phí phát hành trái phiếu	50,793,406,164	85,594,351,441
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	29,127,412,529	466,002,062
Chi phí tài chính khác	58,585,801,942	2,676,833,631
Cộng	796,527,392,709	521,141,653,780

5 . Thu nhập khác

	Quý IV '2014	Quý IV '2013
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	77,118,328,516	37,270,561,912
Thu thanh lý nhượng bán TSCĐ	21,112,271,139	(4,031,627,350)
Thu nhập khác	55,919,831,557	(4,329,971,343)
Cộng	154,150,431,212	28,908,963,219

6 . Chi phí khác

	Quý IV '2014	Quý IV '2013
Chi phí từ vi phạm hợp đồng	101,052,896,468	4,253,834,091
Thanh lý tài sản cố định	20,577,248,488	1,033,759,475
Chi phí khác	18,647,787,698	(5,883,460,344)
Cộng	**140,277,932,654**	**-595,866,778**

7 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý IV '2014	Quý IV '2013
Chi phí thuế TNDN hiện hành	271,080,432,948	305,263,496,003
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	4,592,391,123	(2,601,701,110)
Cộng	**275,672,824,071**	**302,661,794,893**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn của bên nhận đầu tư	Cam kết của Công ty	Thực góp	Số vốn chưa góp
1	Ngọc Viễn Đông	1,153,850,000,000	519,232,500,000	6,000,000,000	513,232,500,000
		1,153,850,000,000	**525,232,500,000**	**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 31 tháng 12 năm 2014 ước tính là 4.718 tỷ VNĐ, trong đó cam kết trả tiền sử dụng đất là 785 tỷ VNĐ.

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

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

	31/12/2014
Đến 1 năm	1,215,188,233,880
Trên 1 năm đến 5 năm	1,936,699,683,464
Trên 5 năm	1,353,777,632,919
	4,505,665,550,263

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

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

	31/12/2014
Đến 1 năm	153,275,035,758
Trên 1 năm đến 5 năm	607,321,726,580
Trên 5 năm	2,926,889,734,086
	3,687,486,496,424

Các cam kết khác

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

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

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

Theo 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 tại số 69B Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 86,7 tỷ VNĐ.

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

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

(i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("Tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160m2); và

(ii) Quyền sở hữu 31.156% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

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

Theo Quyết định số 1853/QD-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 Thành phố Hoàng Gia và Công ty Nam Hà Nội đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City, Times City và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này vay để thanh toán tiền mua căn hộ. Theo thỏa thuận này:

► Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để trả tiền mua căn hộ tại Dự án Royal City và Times City;

► Công ty Thành phố Hoàng gia và Công ty Nam Hà Nội sẽ hỗ trợ khách hàng bằng cách trả hộ khách hàng khoản lãi suất khoảng từ 0,5% đến 3%/năm trong kỳ hạn không quá 12 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng;

► Trong trường hợp một số khách hàng mua căn hộ tại Dự án Royal City vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với một số ngân hàng, các ngân hàng này có thể yêu cầu Công ty Hoàng Gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Hoàng Gia.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty Tân Liên Phát còn phải trả 3.400 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 31 tháng 12 năm 2014 là 62 tỷ VNĐ.

Cam kết liên quan đến việc mua cổ phần Công ty CP Phát triển Đô thị Vinaconex - Viettel

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

2 **Thông tin so sánh** (những thay đổi về thông tin so với niên độ kế toán trước)

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 đã được Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Hà Nội, ngày 14 tháng 2 năm 2015

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Nguyệt Hằng	Nguyễn Thị Thu Hiền	Dương Thị Mai Hoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VNĐ

PI	CHỈ TIÊU	Quý IV '2014	Quý IV '2013	Chênh lệch	%	Năm 2014
01	**Tổng doanh thu**	**6,217,475,955,881**	**6,777,471,274,785**	**(559,995,318,904)**	**-8.26%**	**27,751,333,446,440**
02	Các khoản giảm trừ	4,297,219,387	352,991,115	3,944,228,272	1117.37%	13,681,455,047
10	**Doanh thu thuần**	**6,213,178,736,494**	**6,777,118,283,670**	**(563,939,547,176)**	**-8.32%**	**27,737,651,991,393**
11	**Giá vốn hàng bán**	**3,894,487,469,404**	**4,568,149,929,973**	**(673,662,460,569)**	**-14.75%**	**17,284,556,464,644**
20	**Lợi nhuận gộp**	**2,318,691,267,090**	**2,208,968,353,697**	**109,722,913,393**	**4.97%**	**10,453,095,526,749**
21	Doanh thu tài chính	223,707,190,194	377,076,346,664	(153,369,156,470)	-40.67%	1,364,096,393,061
22	Chi phí tài chính	796,527,392,709	521,141,653,780	275,385,738,929	52.84%	3,488,270,009,881
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*658,020,772,075*	*432,404,466,646*	*225,616,305,429*		*2,711,269,664,974*
24	Chi phí bán hàng	371,442,058,541	176,092,194,186	195,349,864,355	110.94%	723,810,314,708
25	Chi phí QLDN	769,150,540,961	514,430,764,987	254,719,775,974	49.51%	2,201,023,403,868
30	**Lợi nhuận thuần**	**605,278,465,073**	**1,374,380,087,407**	**(769,101,622,334)**	**-55.96%**	**5,404,088,191,353**
31	Thu nhập khác	154,150,431,212	28,908,963,219	125,241,467,993	433.23%	258,579,299,991
32	Chi phí khác	140,277,932,654	(595,866,778)	140,873,799,432	-23641.83%	227,114,638,306
40	**Lợi nhuận khác**	**13,872,498,558**	**29,504,829,997**	**(15,632,331,439)**	**-52.98%**	**31,464,661,685**
	Lợi nhuận trong các cty liên kết	**628,883,670**	**(2,925,580,967)**	**3,554,464,637**	**-121.50%**	**(8,770,659,254)**
50	**Lợi nhuận trước thuế**	**619,779,847,301**	**1,400,959,336,438**	**(781,179,489,137)**	**-55.76%**	**5,426,782,193,784**
	Chi phí thuế TNDN	275,672,824,071	302,661,794,893	(26,988,970,822)	-8.92%	1,637,095,738,589
51	CP thuế TNDN hiện hành	271,080,432,948	305,263,496,003	(34,183,063,055)	-11.20%	1,649,649,014,066
52	CP thuế TNDN hoãn lại	4,592,391,123	(2,601,701,110)	7,194,092,233	-276.51%	(12,553,275,477)
60	**Lợi nhuận sau thuế**	**344,107,023,230**	**1,098,297,541,545**	**(754,190,518,315)**	**-68.67%**	**3,789,686,455,195**
61	LN sau thuế của CĐ th.số	(11,132,037,731)	252,430,556,551	(263,562,594,282)	-104.41%	610,679,285,811
62	**LN sau thuế của CĐ cty mẹ**	**355,239,060,961**	**845,866,984,994**	**(490,627,924,033)**	**-58.00%**	**3,179,007,169,384**
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	275	663		-	2,463

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

- Doanh thu quý IV 2014 giảm 8,22% so với cùng kỳ năm 2013 chủ yếu do giảm doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản. Giá vốn giảm tương ứng với doanh thu.
- Chi phí tài chính tăng trong kỳ do công ty phát hành thêm các khoản vay để phục vụ cho các dự án mới của Tập đoàn
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do Tập đoàn phát triển thêm các lĩnh vực kinh doanh mới.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	65.1%	47.4%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	34.9%	52.6%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	69.9%	75.4%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	36.8%	36.1%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	21.4%	16.3%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	30.1%	24.6%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	7.6%	5.5%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1.00	0.78
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1.60	1.49
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0.4%	1.4%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	5.5%	16.2%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	1.3%	5.9%

(*) Nợ vay là toàn bộ nợ vay ngắn hạn và dài hạn của các ngân hàng và tổ chức, nợ thuần = nợ vay - tiền và tương đương tiền - đầu tư tài chính ngắn hạn.

Hà Nội, ngày 14 tháng 2 năm 2015
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Mai Hoa