

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển
Đô thị Sài Đồng**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2013



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 46

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Luật doanh nghiệp của Việt Nam và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 10 được cấp ngày 21 tháng 10 năm 2013.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và tiến hành các hoạt động đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quốc Bình	Phó chủ tịch
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên
Bà Đoàn Thị Kim Oanh	Thành viên
Bà Trần Hoài An	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Vân Thanh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên
Bà Trần Thanh Mai	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Quốc Quân	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Trần Hoài An.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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


- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 2 năm 2014



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60925119/16389088

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 26 tháng 2 năm 2014 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

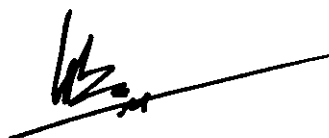
Ý kiến kiểm toán

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



Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 2 năm 2014

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.381.433.059.377	5.637.587.056.198
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	349.665.359.567	619.371.082.385
111	1. Tiền		80.041.359.567	37.371.082.385
112	2. Các khoản tương đương tiền		269.624.000.000	582.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	14.1	1.209.733.000.000	876.900.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		1.209.733.000.000	876.900.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		896.962.409.315	1.281.833.308.612
131	1. Phải thu khách hàng	5	358.845.331.786	599.698.281.114
132	2. Trả trước cho người bán	6	263.601.506.129	305.965.048.925
135	3. Các khoản phải thu khác	7	279.325.490.259	377.891.789.732
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi	5	(4.809.918.859)	(1.721.811.159)
140	IV. Hàng tồn kho		4.865.600.548.890	2.814.645.112.441
141	1. Hàng tồn kho	8	4.865.600.548.890	2.814.645.112.441
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		59.471.741.605	44.837.552.760
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.177.789.700	1.032.894.705
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		52.090.443.623	42.358.329.661
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	125.420.923
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		4.203.508.282	1.320.907.471

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.226.288.003.714	5.541.680.235.400
220	I. Tài sản cố định		435.245.851.056	395.873.965.638
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	18.080.567.342	19.723.452.221
222	Nguyên giá		22.586.747.380	24.567.682.738
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.506.180.038)	(4.844.230.517)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	8.052.500	32.210.000
228	Nguyên giá		65.542.500	65.542.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(57.490.000)	(33.332.500)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	417.157.231.214	376.118.303.417
240	II. Bất động sản đầu tư	13	417.578.702.286	891.166.642.181
241	1. Nguyên giá		435.928.144.311	918.862.202.179
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(18.349.442.025)	(27.695.559.998)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14.2	4.285.221.195.582	4.139.314.607.030
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		4.285.221.195.582	4.138.714.607.030
258	2. Đầu tư dài hạn khác		-	600.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		88.242.254.790	115.325.020.551
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	84.000.198.767	112.945.522.564
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	29.3	4.242.056.023	2.379.497.987
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.607.721.063.091	11.179.267.291.598

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		9.815.032.802.570	9.546.569.400.612
310	I. Nợ ngắn hạn		7.712.032.683.049	6.024.875.735.285
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	2.501.200.000.000	155.000.000.000
312	2. Phải trả người bán		62.699.837.195	538.332.876.660
313	3. Người mua trả tiền trước	17	4.126.087.195.953	4.651.313.924.556
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		4.125.994.298.912	4.651.293.680.624
	- Các khoản người mua trả tiền trước khác		92.897.041	20.243.932
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	313.943.362.614	128.928.366.044
315	5. Phải trả người lao động		226.065.444	42.109.649
316	6. Chi phí phải trả	19	618.163.401.986	494.532.511.942
	- Chi phí lãi vay trích trước		446.176.735.208	114.774.716.777
	- Chi phí xây dựng trích trước		167.462.663.139	373.546.889.052
	- Phải trả khác		4.524.003.639	6.210.906.113
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	89.712.819.857	56.725.946.434
330	II. Nợ dài hạn		2.103.000.119.521	3.521.693.665.327
331	1. Phải trả dài hạn khác		8.000.119.521	21.693.665.327
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	2.095.000.000.000	3.500.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22	2.789.515.112.655	1.629.643.594.993
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.789.515.112.655	1.629.643.594.993
411	1. Vốn cổ phần		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.587.713.362.655	427.841.844.993
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	23	3.173.147.866	3.054.295.993
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.607.721.063.091	11.179.267.291.598

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

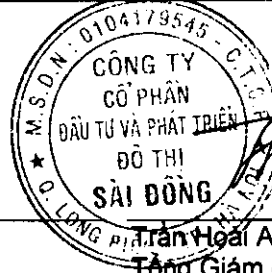
	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	197	8.213



Đoàn Thị Hà
 Người lập



Nguyễn Thị Hoài
 Kế toán trưởng



Trần Hoài An
 Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 2 năm 2014

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	5.019.108.960.264	3.501.825.036.128
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	5.019.108.960.264	3.501.825.036.128
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(3.164.086.134.401)	(2.319.019.261.041)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.855.022.825.863	1.182.805.775.087
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	204.348.992.947	145.175.151.834
22	7. Chi phí tài chính	26	(620.737.488.383)	(287.366.366.947)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(610.669.306.569)	(281.619.377.160)
24	8. Chi phí bán hàng		(10.555.109.406)	(21.226.164.640)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(81.341.237.960)	(46.116.305.919)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.346.737.983.061	973.272.089.415
31	11. Thu nhập khác	27	25.032.356.558	30.051.374.174
32	12. Chi phí khác	27	(16.864.937.085)	(1.810.305.980)
40	13. Lợi nhuận khác		8.167.419.473	28.241.068.194
45	14. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	14.2	146.506.588.552	(358.020.392.970)
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		1.501.411.991.086	643.492.764.639
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(343.284.179.587)	(333.574.534.455)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	1.862.558.036	(104.834.547)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.159.990.369.535	309.813.395.637
61	Trong đó:			
61	Lợi ích của các cổ đông thiểu số	23	118.851.873	114.295.993
62	Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		1.159.871.517.662	309.699.099.644

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	19. Lãi trên cổ phiếu - Lãi cơ bản	31	9.666	3.846

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Ngày 26 tháng 2 năm 2014

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.501.411.991.086	643.492.764.639
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		25.719.564.008	30.134.313.579
03	Các khoản dự phòng		3.088.107.700	1.721.811.159
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(202.820.431.732)	(145.175.151.834)
05	Lãi từ công ty liên kết		(146.506.588.552)	358.020.392.970
06	Chi phí lãi vay	26	610.669.306.569	281.619.377.160
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.791.561.949.079	1.169.813.507.673
09	Giảm các khoản phải thu		303.624.070.390	218.124.790.186
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(2.273.023.428.526)	642.367.242.412
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(814.917.754.957)	257.176.632.110
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		4.651.024.676	(24.683.389.257)
13	Tiền lãi vay đã trả		(412.255.756.945)	(497.180.798.948)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.2	(136.164.736.525)	(300.342.722.819)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	21.561.553.971
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.536.524.632.808)	1.486.836.815.328
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(105.998.814.530)	(489.214.184.400)
23	Tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(5.376.733.000.000)	(2.745.840.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		5.058.733.000.000	2.266.412.222.222
25	Tiền chi để góp vốn		-	(3.073.000.000)
25	Tiền chi mua cổ phần công ty khác		-	(3.791.084.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		624.259.641.285	131.679.227.502
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		125.358.083.235	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		325.618.909.990	(4.631.119.734.676)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

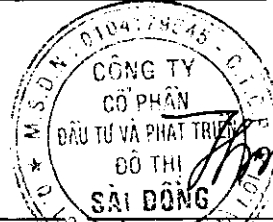
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	699.958.000.000
	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		-	2.940.000.000
	Tiền thu về từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		-	3.358.750.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		3.458.200.000.000	5.286.086.260.785
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.517.000.000.000)	(2.699.291.824.323)
36	Cổ tức tạm ứng cho cổ đông		-	(200.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		941.200.000.000	3.093.051.186.462
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(269.705.722.818)	(51.231.732.886)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		619.371.082.385	670.602.815.271
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	349.665.359.567	619.371.082.385

Đoàn Thị Hà

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 2 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 10 được cấp ngày 21 tháng 10 năm 2013.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và tiến hành các hoạt động đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty có các công ty con sau:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Việt Thành – Sài Đồng ("Công ty Việt Thành – Sài Đồng")

Công ty Việt Thành – Sài Đồng là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105748699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 12 năm 2011 và nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần hai ngày 2 tháng 7 năm 2013. Công ty Việt Thành – Sài Đồng có trụ sở chính tại số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 73,51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và Phát triển ISADO ("Công ty ISADO")

Công ty ISADO là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0106311781 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 9 năm 2013 và nhận được Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 30 tháng 9 năm 2013. Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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, Công ty cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, bao gồm "Người mua trả tiền trước" (Mã số 313), "Chi phí phải trả" (Mã số 316) và "Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác" (Mã số 319). Mục tiêu của việc trình bày thêm các số liệu chi tiết trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính hợp nhất. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty, đã gửi Công văn số 40/2012/CV-Vincom JSC-KT ngày 24 tháng 2 năm 2012 đến Bộ Tài chính để xin ý kiến về việc sửa đổi, bổ sung này và đã được chấp thuận bởi Bộ Tài chính theo Công văn số 5966/BTC-CĐKT ban hành ngày 4 tháng 5 năm 2012 về việc bổ sung chi tiết vào mẫu báo cáo tài chính.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con là đồng Việt Nam (VNĐ).

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (xem Thuyết minh 1).

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán của Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty 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 trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con 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:

Nhà cửa	48 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán, đã mang góp vốn 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 các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

3.10 *Chi phí trả trước*

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí phát hành trái phiếu, tiền thuế TNDN tạm nộp tương ứng với tiền nhận theo tiến độ từ các khách hàng mua biệt thự và từ các nhà đầu tư thứ cấp mua đất có cơ sở hạ tầng thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và các chi phí phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua 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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ 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.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty 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 Công ty và các công ty con 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/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cản 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 báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. 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 Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

3.13 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc niên độ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 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.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 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 niên độ kế toán.

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ 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.

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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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.

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

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

3.20 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, các khoản trích trước, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

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, Công ty và các công ty con 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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	183.993.939	129.410.026
Tiền gửi ngân hàng	79.857.365.628	37.241.672.359
Các khoản tương đương tiền (*)	269.624.000.000	582.000.000.000
TỔNG CỘNG	349.665.359.567	619.371.082.385

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất là 6,7 %/năm (năm 2012: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất là 9%/năm).

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	341.939.675.000	590.041.538.913
Phải thu khác	16.905.656.786	9.656.742.201
	358.845.331.786	599.698.281.114
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>357.973.733.534</i>	<i>540.335.675.550</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 30)	<i>871.598.252</i>	<i>59.362.605.564</i>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>(4.809.918.859)</i>	<i>(1.721.811.159)</i>

Số dư phải thu từ chuyển nhượng bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm khoản phải thu từ việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và hạ tầng của hạng mục biệt thự thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu xây dựng thực hiện dự án khu đô thị Vinhomes Riverside có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi phải thu	59.973.667.269	33.284.175.000
Phải thu từ Công ty Điện tử Hà Nội (i)	205.200.000.000	205.200.000.000
Phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	129.000.000.000
Phải thu khác	14.151.822.990	10.407.614.732
	279.325.490.259	377.891.789.732
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>38.790.746.317</i>	<i>172.691.789.732</i>
<i>Các khoản phải thu khác từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 30)	<i>240.534.743.942</i>	<i>205.200.000.000</i>

(i) Đây là khoản tạm ứng cho Công ty Điện tử Hà Nội, một cổ đông lớn của Công ty.

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

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản để bán	4.865.559.954.290	2.813.732.669.342
Nguyên liệu, vật liệu	40.594.600	912.443.099
	<u>4.865.600.548.890</u>	<u>2.814.645.112.441</u>

Bất động sản để bán bao gồm các phí sử dụng đất và các chi phí xây dựng trực tiếp liên quan đến hạng mục biệt thự thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và các chi phí chung được phân bổ bao gồm chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác. Dự án này tọa lạc trên khu đất thuộc phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	17.469.495.912	5.186.971.639	1.911.215.187	24.567.682.738
Mua mới	5.762.265.473	5.583.636.363	1.714.121.842	13.060.023.678
Thanh lý, nhượng bán	(10.348.360.016)	(3.908.203.634)	(784.395.386)	(15.040.959.036)
Phân loại lại	166.727.465	(297.664.100)	130.936.635	-
Số cuối năm	<u>13.050.128.834</u>	<u>6.564.740.268</u>	<u>2.971.878.278</u>	<u>22.586.747.380</u>
Giá trị hao mòn:				
Số đầu năm	3.254.288.304	751.937.071	838.005.142	4.844.230.517
Khấu hao trong năm	2.260.375.553	754.860.642	255.263.331	3.270.499.526
Thanh lý, nhượng bán	(2.529.213.868)	(746.143.035)	(333.193.102)	(3.608.550.005)
Phân loại lại	(69.212.164)	(8.717.607)	77.929.771	-
Số cuối năm	<u>2.916.237.825</u>	<u>751.937.071</u>	<u>838.005.142</u>	<u>4.506.180.038</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>14.215.207.608</u>	<u>4.435.034.568</u>	<u>1.073.210.045</u>	<u>19.723.452.221</u>
Số cuối năm	<u>10.133.891.009</u>	<u>5.812.803.197</u>	<u>2.133.873.136</u>	<u>18.080.567.342</u>

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện nguyên giá phần mềm quản lý và hao mòn lũy kế tương ứng.

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	107.665.143.470	90.799.159.519
Chi phí xây dựng	252.567.197.834	241.006.960.038
Chi phí thẩm định, giám sát dự án	16.386.149.777	9.079.189.881
Chi phí khác	40.538.740.133	35.232.993.979
	<u>417.157.231.214</u>	<u>376.118.303.417</u>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục bệnh viện, khu văn phòng E6, khu ẩm thực Amazka và các hạng mục khác thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và các chi phí chung được phân bổ bao gồm chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác. Dự án có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam.

12. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 133.458.468.807 đồng Việt Nam (2012: 326.286.401.807 đồng Việt Nam). Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư dự án khu đô thị Vinhomes Riverside. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 19,78%/năm (2012: 19,83%/năm) áp dụng cho phần chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của các dự án này. Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm của Công ty và các công ty con.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Nhà cửa</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	657.734.976.544	261.127.225.635	918.862.202.179
Tăng trong năm	19.288.021.067	3.739.486.181	23.027.507.248
Giảm trong năm (i)	<u>(295.936.394.080)</u>	<u>(210.025.171.036)</u>	<u>(505.961.565.116)</u>
Số dư cuối năm	<u>381.086.603.531</u>	<u>54.841.540.780</u>	<u>435.928.144.311</u>
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu năm	6.621.872.121	21.073.687.877	27.695.559.998
Tăng trong năm	8.375.828.800	16.074.935.859	24.450.764.659
Giảm trong năm (i)	<u>(9.339.196.809)</u>	<u>(24.457.685.823)</u>	<u>(33.796.882.632)</u>
Số dư cuối năm	<u>5.658.504.112</u>	<u>12.690.937.913</u>	<u>18.349.442.025</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	<u>651.113.104.423</u>	<u>240.053.537.758</u>	<u>891.166.642.181</u>
Số dư cuối năm	<u>375.428.099.419</u>	<u>42.150.602.867</u>	<u>417.578.702.286</u>

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là giá trị tài sản của khu trường học thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư này của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập theo báo cáo dự thảo là 422,1 tỷ đồng Việt Nam (20.100.000 đô la Mỹ).

(i) Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Vincom Centre Long Biên, công ty con với tổng giá trị tài sản theo biên bản ghi nhận góp vốn ngày 1 tháng 4 năm 2013 là 467.000.000.000 đồng Việt Nam. Phần vốn góp này sau đó đã được chuyển nhượng cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 25 tháng 4 năm 2013.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

14.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư tài chính ngắn hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi Việt Nam đồng có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 7,3%/năm đến 8,5%/năm.

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	14.2.1	4.285.221.195.582	4.138.714.607.030
Đầu tư dài hạn khác		-	600.000.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		4.285.221.195.582	4.139.314.607.030
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
		4.285.221.195.582	4.139.314.607.030

14.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, một công ty trong cùng Tập đoàn, với số lượng cổ phiếu là 89.900.000 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ lợi ích là 44,9%.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại khu văn phòng, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản và hiện đang đang trong quá trình đầu tư và phát triển Dự án Times City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác có địa chỉ tại số 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

14.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Hoạt động kinh doanh chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản và hiện đang đang trong quá trình đầu tư và phát triển Dự án Times City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác có địa chỉ tại số 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Nam Hà Nội theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	4.138.714.607.030	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	3.161.735.500.000
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác	-	1.334.999.500.000
Phân bổ lợi thế thương mại	(351.499.056.462)	(321.027.604.418)
Phần lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chia trong năm	498.005.645.014	(36.992.788.552)
Số cuối năm	4.285.221.195.582	4.138.714.607.030

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát hành trái phiếu	14.657.534.253	24.657.534.249
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	66.511.796.210	88.287.988.315
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.830.868.304	-
TỔNG CỘNG	84.000.198.767	112.945.522.564

16. VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	-	155.000.000.000
Vay từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.501.200.000.000	-
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 21)	1.000.000.000.000	-
	2.501.200.000.000	155.000.000.000
<i>Trong đó</i>		
Trái phiếu doanh nghiệp đến hạn trả	1.000.000.000.000	-
Vay từ các bên có liên quan (Thuyết minh số 30)	1.501.200.000.000	155.000.000.000

(i) Khoản vay ngắn hạn từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP có lãi suất 10%/năm, thời hạn 6 tháng và không có tài sản đảm bảo.

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng từ các nhà đầu tư thứ cấp (i)	3.657.336.746.194	4.175.115.017.912
Tạm ứng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Hợp Thành và các khách hàng mua biệt thự	468.657.552.718	476.178.662.712
Các khoản trả tiền trước khác	92.897.041	20.243.932
	<u>4.126.087.195.953</u>	<u>4.651.313.924.556</u>

(i) Bao gồm các khoản nhận tiền theo tiến độ từ các nhà đầu tư thứ cấp mua đất có cơ sở hạ tầng thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập cá nhân	146.733.583	474.557.206
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	313.796.419.643	128.453.168.686
Các khoản phải nộp nhà nước khác	209.388	640.152
	<u>313.943.362.614</u>	<u>128.928.366.044</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước lãi vay	446.176.735.208	114.774.716.777
Trích trước chi phí xây dựng dự án khu đô thị Vinhomes Riverside	167.462.663.139	373.546.889.051
Các khoản chi phí phải trả khác	4.524.003.639	6.210.906.114
	<u>618.163.401.986</u>	<u>494.532.511.942</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	602.911.846.431	494.325.845.275
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	15.251.555.555	206.666.667

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hỗ trợ sản xuất kinh doanh (i)	16.260.821.966	55.715.068.466
Vốn ứng trước từ cá nhân đầu tư theo thỏa thuận về việc tham gia góp vốn vào công ty con (ii)	72.592.000.000	755.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	859.997.891	255.877.968
	<u>89.712.819.857</u>	<u>56.725.946.434</u>

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Trong đó</i>		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	16.709.234.080	55.715.068.466
Phải trả khác	73.003.585.777	1.010.877.968

- (i) Đây là khoản phải trả cho Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), một cổ đông lớn của Công ty, theo các thỏa thuận hỗ trợ sản xuất kinh doanh hàng năm.
- (ii) Đây là khoản vốn ứng trước từ một cá nhân đầu tư theo thỏa thuận về việc tham gia góp vốn vào Công ty Việt Thành – Sài Đồng.

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("Vietinbank") (i)	1.095.000.000.000	1.500.000.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	(1.000.000.000.000)	-
	<u>2.095.000.000.000</u>	<u>3.500.000.000.000</u>

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

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

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

Toàn bộ công trình thuộc dự án Vinhomes Riverside do Công ty làm chủ đầu tư, bao gồm cả các công trình nâng cấp và các bất động sản khác được xây dựng trong hiện tại và tương lai, ngoại trừ khu biệt thự và không bao gồm khu E3, E6, E8, G1, G2 và một phần khu G3;

Tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vinhomes Riverside sở hữu bởi một công ty cùng chủ sở hữu với Công ty;

Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 hecta đất thuộc dự án Vinhomes Riverside (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) nhưng không bao gồm khu E3, E6, E8, G1, G2 và một phần khu G3. Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí của dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;

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

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

- Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến dự án Vinhomes Riverside thời điểm hiện tại và tương lai;
 - 13.515.000 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, một công ty trong cùng Tập đoàn;
Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại địa chỉ số 7 Trần Phú, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA171887 của Công ty Cổ phần Hòn Một, một công ty trong cùng Tập đoàn; và
 - Quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty và một số chủ đầu tư thứ cấp.
- (ii) Trái phiếu doanh nghiệp được phát hành vào ngày 21 tháng 6 năm 2012 bao gồm 2.000 trái phiếu, có kỳ hạn 3 năm (trong đó 1000 trái phiếu sẽ đáo hạn trong năm 2014) với lãi suất thả nổi, bằng tổng của chi phí vốn thực tế Techcombank huy động (+) chi phí dự trữ bắt buộc (+) biên độ cố định. Theo đó, biên độ cố định áp dụng cho năm đầu tiên và năm thứ hai là 0%/năm và áp dụng cho năm thứ ba là 8%/năm. Vào ngày đáo hạn, Công ty phải thanh toán một khoản bằng 26,65% mệnh giá gốc mỗi trái phiếu. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất, mặt nước và công trình đã và sẽ hình thành trên đất thuộc Khu Khách sạn 5 sao Vinpearl Resort & Spa và Công viên vui chơi giải trí tại đảo Hòn Tre, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Vinpearl, một công ty trong cùng Tập đoàn.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Tổng cộng
Năm trước					
Số dư đầu năm	500.000.000.000	-	(1.515.000.000)	118.142.745.349	616.627.745.349
- Tăng trong năm	699.958.000.000	-	-	-	699.958.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	309.699.099.644	309.699.099.644
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	1.843.750.000	1.515.000.000	-	3.358.750.000
Số dư cuối năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	-	427.841.844.993	1.629.643.594.993
Năm nay					
Số dư đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	-	427.841.844.993	1.629.643.594.993
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.159.871.517.662	1.159.871.517.662
Số dư cuối năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	-	1.587.713.362.655	2.789.515.112.655

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

23. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	3.054.295.993	-
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	-	2.940.000.000
Lợi nhuận được chia	118.851.873	114.295.993
Số dư cuối năm	3.173.147.866	3.054.295.993

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	5.019.108.960.264	3.501.825.036.128
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	4.957.088.565.657	3.458.487.765.000
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ</i>	62.020.394.607	43.337.271.128
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	5.019.108.960.264	3.501.825.036.128
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	4.957.088.565.657	3.458.487.765.000
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ</i>	62.020.394.607	43.337.271.128

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh chủ yếu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật thuộc hạng mục biệt thự tại Dự án khu đô thị Vinhomes Riverside cho các nhà đầu tư thứ cấp.



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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	120.895.250.756	64.408.242.192
Lãi từ các khoản cho vay	50.453.742.191	80.766.909.642
Doanh thu hoạt động tài chính khác	33.000.000.000	-
	204.348.992.947	145.175.151.834

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	8.519.846.867	-
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(22.836.045.705)	-
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm	(1.789.168.033)	(25.587.954.679)

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	3.066.280.601.998	2.256.061.024.803
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	97.805.532.403	62.958.236.238
	3.164.086.134.401	2.319.019.261.041

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	610.669.306.569	281.619.377.160
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.999.999.996	5.342.465.751
Chi phí tài chính khác	68.181.818	404.524.036
	620.737.488.383	287.366.366.947

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

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	25.032.356.558	30.051.374.174
Phạt vi phạm hợp đồng	13.194.117.940	26.604.016.603
Thu từ thanh lý tài sản	10.140.090.007	1.219.395.902
Thu nhập khác	1.698.148.611	2.227.961.669
Chi phí khác	16.864.937.085	1.810.305.980
Phạt vi phạm hợp đồng	3.590.321.032	1.408.831.576
Chi phí liên quan đến thanh lý tài sản	11.354.237.499	-
Chi phí khác	1.920.378.554	401.474.404
GIÁ TRỊ THUẦN	8.167.419.473	28.241.068.194

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản trong năm (i)	5.117.195.443.847	2.448.067.649.051
Chi phí nhân công	46.923.610.297	42.507.303.771
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.719.564.008	30.817.377.939
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.776.170.636	40.662.998.985
Chi phí khác (bao gồm chi phí lãi vay)	636.060.617.811	303.679.393.049
	5.927.675.406.599	2.865.734.722.795

(i) Trong đó chi phí giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng trong năm là 3.066.280.601.998 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 25).

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm là 25% lợi nhuận chịu thuế. Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho các công ty con cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2013 đến 30 tháng 6 năm 2013 là 25% lợi nhuận chịu thuế và cho cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 7 năm 2013 đến 31 tháng 12 năm 2013 là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN năm nay	343.284.179.587	333.574.534.455
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.862.558.036)	104.834.547
	341.421.621.551	333.679.369.002

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	1.501.411.991.086	643.492.764.639
Các điều chỉnh (giảm)/tăng lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh	2.463.829.110	2.393.531.043
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản tạm thời chưa được khấu trừ	7.450.232.144	9.517.991.947
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản không đủ điều kiện được khấu trừ	68.790.979.201	131.715.444.586
Phần (lợi nhuận)/lỗ trong công ty liên kết	(498.005.645.014)	358.020.392.970
Phần bổ lợi thể thương mại	351.499.056.462	
Hoàn nhập chi phí chuyển nhượng bất động sản không đủ điều kiện được khấu trừ năm trước	(94.335.212.640)	-
Chi phí chưa được khấu trừ năm trước	-	(9.937.330.134)
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	1.339.275.230.349	1.135.202.795.051
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	1.339.275.230.349	1.135.202.795.051
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>1.372.601.375.969</i>	<i>1.333.722.846.597</i>
<i>Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>(33.906.454.501)</i>	<i>(199.095.342.804)</i>
<i>Lãi từ các hoạt động kinh doanh khác của các công ty con</i>	<i>580.308.881</i>	<i>575.291.258</i>
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm hiện hành	343.284.179.587	333.574.534.455
Thuế TNDN phải trả đầu năm	128.453.168.686	65.441.099.599
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	33.408.910.317	135.066.209.503
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(55.185.102.422)	(71.986.998.469)
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT được hoàn	-	(33.298.953.583)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(136.164.736.525)	(300.342.722.819)
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 18)	313.796.419.643	128.453.168.686

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí quảng cáo cho dự án khu đô thị Vinhomes Riverside	-	-	-	(2.484.332.534)
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	4.242.056.023	2.379.497.987	1.862.558.036	2.379.497.987
	4.242.056.023	2.379.497.987	1.862.558.036	(104.834.547)
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			1.862.558.036	(104.834.547)

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 233.001.797.305 VNĐ (31 tháng 12 năm 2012: 199.095.342.804 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Đơn vị tính: VNĐ

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày</i>		<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2013</i>
			<i>31/12/2013</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	
2012	2017	(199.095.342.804)	-	-	(199.095.342.804)
2013	2018	(33.906.454.501)	-	-	(33.906.454.501)
TỔNG CỘNG		(233.001.797.305)			(233.001.797.305)

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

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
			<i>Số tiền</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>(VNĐ)</i>	
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đi vay	(3.458.200.000.000)	
		Trả gốc vay	1.957.000.000.000	
		Cho vay	1.254.000.000.000	
		Thu hồi cho vay	(1.254.000.000.000)	
		Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên	506.000.000.000	
		Tiền thu từ chuyển nhượng vốn góp trong Công ty MTV Vincom Center Long Biên	(54.739.823.424)	
		Phí quản lý phải trả	24.616.975.963	
		Phí quản lý đã trả		
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đồng sáng lập	Chi phí hỗ trợ phải trả	(42.000.000.000)	
		Chi phí hỗ trợ đã thanh toán	25.739.178.034	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	1.275.000.000.000	
		Thu hồi cho vay	(1.275.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	792.000.000.000	
		Thu hồi cho vay	(792.000.000.000)	
		Lãi vay phải thu phát sinh	37.207.000.001	
		Lãi vay đã thu	(5.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Thu tiền từ khoản chi hộ cho khu văn phòng E3	(65.943.707.021)	
Công ty TNHH MTV TM Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	155.000.000.000	
		Lãi vay phải trả	(4.842.000.001)	
		Lãi vay đã trả	4.864.000.001	
Công ty TNHH Một Thành Viên Vincom Center Long Biên	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	473.000.000.000	
		Chuyển nhượng vốn góp	(473.000.000.000)	
		Phí dịch vụ phải thu	22.547.100.906	
		Phí dịch vụ đã thu	(21.702.134.482)	

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

Trong năm, Công ty và các công ty con đã nhận các khoản vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất từ 10%/năm đến 14%/năm và Công ty và các công ty con cũng đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn không có tài sản thế chấp cho các bên liên quan với lãi suất từ 10%/năm đến 12%/năm.

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

Trong năm 2013, Công ty và các công ty con cũng mua các dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

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

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

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

				<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		<i>Số tiền</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)				
Công ty TNHH Một thành viên Vincom Center Long Biên	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải thu		813.217.621
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải thu		58.380.631
				871.598.252
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đồng sáng lập	Tạm ứng trước		205.200.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Vincom Center Long Biên	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu liên quan đến thu-chi hộ		2.321.529.372
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu		32.207.000.001
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thanh lý TSCĐ		806.214.569
				240.534.743.942
Phải trả người bán				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả		(30.122.847.461)
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí quản lý phải trả		(623.075.022)
				(30.745.922.483)
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả		(15.251.555.555)
Phải trả khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Điện tử Hà Nội	Cổ đồng sáng lập	Hỗ trợ phải trả cho Hanel		(16.260.821.966)
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Khoản thu hộ phải trả		(448.412.114)
				(16.709.234.080)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư cho vay VNĐ</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	10%	Không có	29 tháng 5 năm 2014	1.501.200.000.000
					1.501.200.000.000

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	161.300.560	139.090.756
	161.300.560	139.090.756

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.159.871.517.662	309.699.099.644
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.159.871.517.662	309.699.099.644
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.995.800	80.529.739
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	9.666	3.846



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

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

Nợ tài chính chủ yếu của Công ty và các công ty con bao gồm các khoản các khoản vay, các khoản phải trả nhà thầu và các khoản phải trả cho hoạt động đầu tư. Mục đích chính của những khoản nợ tài chính này là huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư của Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con còn có các tài sản tài chính khác như các khoản tiền và tương đương tiền, tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty và các công ty con để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi.

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty và các công ty con như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Công ty và các công ty con là không đáng kể):

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy lãi suất (tiếp theo)

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
VNĐ	+300	(92.850.000.000)
VNĐ	-300	92.850.000.000
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	+400	(64.464.042.486)
VNĐ	-400	64.464.042.486

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và các công ty con không phải chịu rủi ro ngoại tệ do không có các công cụ tài chính có gốc tiền tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty và các công ty con cũng như không có các khoản đầu tư thuần vào công ty con ở nước ngoài.

Ảnh hưởng của rủi ro ngoại tệ đối với lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

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

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

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

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Như được trình bày tại Thuyết minh số 5, rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng của hạng mục biệt thự tại Dự án khu đô thị Vinhomes Riverside được Công ty và các công ty con quản lý qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ khách hàng và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với khách hàng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là bằng không.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi và tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng hoặc các định chế tài chính được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số các khoản mục này được quản lý bởi bộ phận tài chính kế toán của Công ty và các công ty con theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty và các công ty con đối với các khoản mục tiền gửi ngân hàng và tiền gửi có kỳ hạn tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4 và số 14.1. Công ty và các công ty con nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng và tiền gửi có kỳ hạn là thấp.

Ban Giám đốc của Công ty và các công ty con đánh giá rằng ngoại trừ khoản phải thu đã lập dự phòng, tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Rủi ro thanh khoản

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

Công ty và các công ty con quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng và các khoản trái phiếu doanh nghiệp dài hạn để đảm bảo các khoản vay/trái phiếu này sẽ được hoàn trả sau khi Công ty và các công ty con hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty và các công ty con dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở được chiết khấu:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>				
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2013					
Các khoản vay và nợ	-	2.501.200.000.000	2.095.000.000.000		- 4.596.200.000.000
Phải trả người bán	62.699.837.195	-	-	-	62.699.837.195
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	89.328.376.115	618.163.401.986	8.000.119.521	-	715.491.897.622
	152.028.213.310	3.119.363.401.986	2.103.000.119.521	-	5.374.391.734.817

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

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2012					
Các khoản vay và nợ	-	155.000.000.000	2.900.000.000.000	600.000.000.000	3.655.000.000.000
Phải trả người bán	538.332.876.660	-	-	-	538.332.876.660
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	56.042.613.102	489.004.939.161	21.693.665.327	-	566.741.217.590
	<u>594.375.489.762</u>	<u>644.004.939.161</u>	<u>2.921.693.665.327</u>	<u>600.000.000.000</u>	<u>4.760.074.094.250</u>

Công ty và các công ty con đánh giá rủi ro thanh khoản tập trung ở việc huy động đủ nguồn lực tài chính để thanh toán cho các nhà thầu tham gia thi công dự án khu đô thị Vinhomes Riverside. Việc huy động này dự kiến sẽ được thực hiện qua việc thu tiền theo tiến độ các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đã, và sẽ, ký với khách hàng, cũng như qua việc huy động các khoản vay mới từ các tổ chức tài chính.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN/HN

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

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con:

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		
	Nguyên giá	Dự phòng				
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	358.845.331.786	(4.809.918.859)	599.698.281.114	(1.721.811.159)	354.035.412.927	597.976.469.955
Phải thu khác	279.325.490.259	-	377.891.789.732	-	279.325.490.259	377.891.789.732
Các khoản tài sản tài chính ngắn hạn	1.209.733.000.000	-	876.900.000.000	-	1.209.733.000.000	876.900.000.000
Các khoản tài sản tài chính dài hạn	-	-	600.000.000	-	-	600.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	349.665.359.567	-	619.371.082.385	-	349.665.359.567	619.371.082.385
Tổng cộng	2.197.569.181.612	(4.809.918.859)	2.474.461.153.231	(1.721.811.159)	2.192.759.262.753	2.472.739.342.072

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN/HN

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

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

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
Nợ phải trả tài chính					
Vay ngắn hạn và dài hạn	4.596.200.000.000	3.655.000.000.000	4.596.200.000.000	3.655.000.000.000	3.655.000.000.000
Phải trả người bán	62.699.837.195	538.332.876.660	62.699.837.195	538.332.876.660	538.332.876.660
Chi phí phải trả và các khoản phải trả ngắn hạn khác	707.491.778.101	545.047.552.263	707.491.778.101	545.047.552.263	545.047.552.263
Các khoản phải trả dài hạn khác	8.000.119.521	21.693.665.327	8.000.119.521	21.693.665.327	21.693.665.327
Tổng cộng	5.374.391.734.817	4.760.074.094.250	5.374.391.734.817	4.760.074.094.250	4.760.074.094.250

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

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.
- ▶ Các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản nợ phải trả tài chính khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

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

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty và các công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án khu đô thị Vinhomes Riverside tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng và Giang Biên thuộc quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 ước tính là 450 tỷ đồng Việt Nam.

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

Công ty, là bên cho thuê, cho thuê trường học theo thoả thuận hợp tác kinh doanh về việc khai thác cấu phần trường học thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 6 năm 2013 giữa Công ty với Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool"), công ty trong cùng Tập đoàn, Công ty sẽ nhận được phần chia từ doanh thu tiền học phí của Công ty Vinschool được tính bằng 15% doanh thu (đã bao gồm cả thuế GTGT Công ty phải nộp) trong 3 năm từ năm 2014 đến năm 2016, 20% trong 3 năm tiếp theo từ năm 2017 đến năm 2019 và 25% từ năm 2019 trở đi. Thời gian thực hiện Hợp đồng Hợp tác kinh doanh là từ tháng 6 năm 2013 đến hết tháng 12 năm 2025.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 2 năm 2012 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương"), Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu (đã bao gồm cả thuế GTGT Công ty phải nộp) và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện Hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2042.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty và các công ty con là bên thuê

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Dưới 1 năm	-	-
Từ 2 năm đến 5 năm	72.310.334.209	35.963.681.269
Trên 5 năm	702.523.066.673	467.800.308.631
	774.833.400.882	503.763.989.900

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

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

Các cam kết khác

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

Theo Thỏa thuận hỗ trợ ký ngày 1 tháng 8 năm 2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản 17,5 tỷ đồng Việt Nam/năm để di dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 4 năm để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái định cư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại theo Hợp đồng trên là 17,5 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Thỏa thuận hỗ trợ ngày 21 tháng 7 năm 2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), Công ty đồng ý cho Hanel hưởng một khoản 24,5 tỷ đồng Việt Nam/năm trong vòng 5 năm, thời điểm chuyển tiền là vào ngày 21 tháng 7 hàng năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản cam kết còn lại của Thỏa thuận trên là khoảng 86,9 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội ("UBND Thành phố Hà Nội")

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

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

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

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 2 năm 2014

