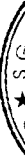


**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển
Đô thị Sài Đồng**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



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 - 48



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 14 được cấp ngày 4 tháng 11 năm 2014.

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 hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp 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	Từ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2014
Ông Phạm Thiệu Hoa	Thành viên	
Bà Đoàn Thị Kim Oanh	Thành viên	Từ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2014
Bà Trần Hoài An	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thanh Mai	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2014
Bà Trần Thị Vân Thanh	Trưởng ban	Từ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2014
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên	
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 11 năm 2014

BAN GIÁM ĐỐC

Các 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	Từ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2014
Bà Nguyễn Thị Hoài	Kế toán trưởng	

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 Trách nhiệm Hữu hạn 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 2014.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của 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.

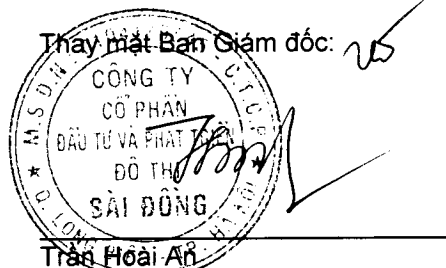
Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám 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 2014.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Trần Hoài Ân
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015



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: 60925119/16942623

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 30 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của 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 hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của 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.

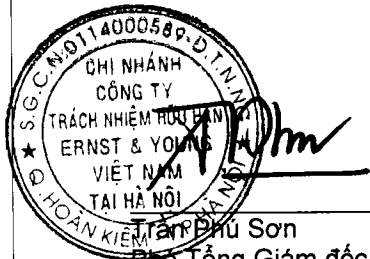


Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy 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 30 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.456.994.424.776	7.381.433.059.377
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	49.226.318.005	349.665.359.567
111	1. Tiền		45.226.318.005	80.041.359.567
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.000.000.000	269.624.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.1	2.206.996.857.937	1.209.733.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		2.206.996.857.937	1.209.733.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		834.562.277.562	896.962.409.315
131	1. Phải thu khách hàng	5	306.552.197.853	358.845.331.786
132	2. Trả trước cho người bán	6	292.102.759.569	263.601.506.129
135	3. Các khoản phải thu khác	7	246.925.947.797	279.325.490.259
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.018.627.657)	(4.809.918.859)
140	IV. Hàng tồn kho	8	285.444.319.122	4.865.600.548.890
141	1. Hàng tồn kho		316.146.068.419	4.865.600.548.890
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.701.749.297)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		80.764.652.150	59.471.741.605
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.538.553.867	3.177.789.700
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		76.359.683.389	52.090.443.623
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		1.866.414.894	4.203.508.282

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.871.624.271.736	5.226.288.003.715
220	I. Tài sản cố định		2.090.645.307.336	852.824.553.342
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	970.603.115.402	435.659.269.627
222	Nguyên giá		1.021.693.792.314	458.514.891.690
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(51.090.676.912)	(22.855.622.063)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	2.439.101.076	8.052.500
228	Nguyên giá		2.511.542.500	65.542.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.441.424)	(57.490.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.117.603.090.858	417.157.231.215
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13.2	4.593.609.366.712	4.285.221.195.582
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		3.704.425.800.997	4.285.221.195.582
258	2. Đầu tư dài hạn khác		889.183.565.715	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		187.369.597.688	88.242.254.791
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	187.369.597.688	84.000.198.768
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	-	4.242.056.023
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.328.618.696.512	12.607.721.063.092

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		7.521.909.485.027	9.815.032.802.571
310	I. Nợ ngắn hạn		6.616.505.209.120	7.712.032.683.050
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	644.000.000.000	2.501.200.000.000
312	2. Phải trả người bán		212.515.408.203	62.699.837.195
313	3. Người mua trả tiền trước	16	45.616.051	4.126.087.195.953
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		-	4.125.994.298.912
	- Các khoản người mua trả tiền trước khác		45.616.051	92.897.041
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	183.111.522.016	313.943.362.615
315	5. Phải trả người lao động		221.953.271	226.065.444
316	6. Chi phí phải trả	18	1.259.470.291.065	618.163.401.986
	- Chi phí lãi vay trích trước		562.852.614.125	446.176.735.208
	- Chi phí xây dựng trích trước		563.459.164.854	167.462.663.139
	- Phải trả khác		133.158.512.086	4.524.003.639
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	4.317.140.418.514	89.712.819.857
330	II. Nợ dài hạn		905.404.275.907	2.103.000.119.521
331	1. Phải trả dài hạn khác		5.404.275.907	8.000.119.521
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	900.000.000.000	2.095.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.782.953.555.263	2.789.515.112.655
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.782.953.555.263	2.789.515.112.655
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		1.581.151.805.263	1.587.713.362.655
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	22	23.755.656.222	3.173.147.866
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.328.618.696.512	12.607.721.063.092

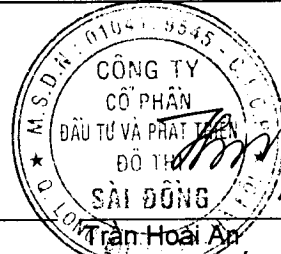
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	187	197

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	8.088.609.894.087	5.019.108.960.264
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	8.088.609.894.087	5.019.108.960.264
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(5.476.668.034.824)	(3.164.086.134.401)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.611.941.859.263	1.855.022.825.863
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	161.752.518.686	204.348.992.947
22	7. Chi phí tài chính	25	(703.649.720.329)	(620.737.488.383)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(688.009.878.400)	(610.669.306.569)
24	8. Chi phí bán hàng		(48.392.479.568)	(10.555.109.406)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(159.935.854.804)	(81.341.237.960)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.861.716.323.248	1.346.737.983.061
31	11. Thu nhập khác	26	154.190.282.100	25.032.356.558
32	12. Chi phí khác	26	(22.146.293.180)	(16.864.937.085)
40	13. Lợi nhuận khác		132.043.988.920	8.167.419.473
45	14. Phần (lỗ)/lãi từ công ty liên kết	13.2	(131.795.394.585)	146.506.588.552
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN		1.861.964.917.583	1.501.411.991.086
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(439.017.879.254)	(343.284.179.587)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(4.242.056.023)	1.862.558.036
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.418.704.982.306	1.159.990.369.535
61	Trong đó:			
61	Lợi ích của các cổ đông thiểu số	22	316.414.699	118.851.873
62	Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		1.418.388.567.608	1.159.871.517.662

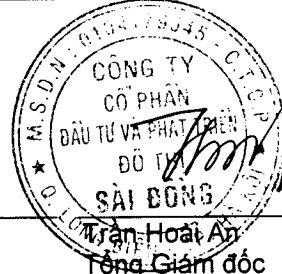
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	19. Lãi trên cổ phiếu - Lãi cơ bản - Lãi suy giảm	30	11.820 11.820	9.666 9.666

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.861.964.917.583	1.501.411.991.086
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		29.191.163.964	25.719.564.008
03	Các khoản dự phòng		36.910.458.095	3.088.107.700
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(137.677.178.790)	(202.820.431.732)
05	Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty con		(24.037.114.181)	-
05	Lỗ/(lãi) từ công ty liên kết		131.795.394.585	(146.506.588.552)
06	Chi phí lãi vay	25	688.009.878.400	610.669.306.569
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.586.157.519.656	1.791.561.949.079
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(170.462.413.993)	303.624.070.390
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		4.462.064.163.848	(2.273.023.428.526)
11	Giảm các khoản phải trả		(3.575.284.436.626)	(814.917.754.957)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(101.510.245.584)	4.651.024.676
13	Tiền lãi vay đã trả		(299.945.293.618)	(412.255.756.945)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(511.979.251.644)	(136.164.736.525)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		2.389.040.042.039	(1.536.524.632.808)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(299.676.598.856)	(105.998.814.530)
23	Tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(1.989.474.000.000)	(5.376.733.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		1.552.293.072.990	5.058.733.000.000
25	Tiền chi để mua cổ phần Công ty con		(2.314.110.811.685)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		366.240.844.197	624.259.641.285
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		181.666.504.880	125.358.083.235
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(2.503.060.988.474)	325.618.909.990

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		3.507.962.000.000	3.458.200.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.609.000.000.000)	(2.517.000.000.000)
36	Cổ tức trả cho cổ đông		(85.380.095.127)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(186.418.095.127)	941.200.000.000
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(300.439.041.562)	(269.705.722.818)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		349.665.359.567	619.371.082.385
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	49.226.318.005	349.665.359.567

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 14 được cấp ngày 4 tháng 11 năm 2014.

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 hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp 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 Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 2 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO (“Công ty ISADO”)	70,00	70,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân (“Công ty Hồng Ngân”)	98,99	98,99	Số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản

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 2014, Công ty nắm giữ 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân (“Công ty Hồng Ngân”)

Vào ngày 10 tháng 9 năm 2014, Công ty đã hoàn tất việc mua 98.99% cổ phần của Công ty Hồng Ngân từ các cá nhân với tổng giá phí là 2.316 tỷ đồng Việt Nam, theo đó, Công ty Hồng Ngân trở thành công ty con của Công ty. Công ty Hồng Ngân đang trong giai đoạn phát triển một dự án bất động sản tiềm năng trên khu đất có diện tích 176.300 m² tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Công ty Hồng Ngân là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104197569 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần gần nhất ngày 22 tháng 9 năm 2014. Công ty có trụ sở chính tại số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 98,99% quyền biểu quyết trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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-CKT ban hành ngày 4 tháng 5 năm 2012 về việc bổ sung chi tiết vào mẫu báo cáo tài chính.

39-D
H
Y
HỮU H
QUANG
M
HỘI
T.P

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 Kỳ kế toán năm

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 2014 (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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán 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 2013.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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



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

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

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 giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

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

3. TÓM TẮT 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 hao mòn

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

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

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.

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Nhà cửa	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. Tiền thu thuần từ việc bán tài sản và 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.

Trong năm, Công ty đã phân loại lại nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc thiết bị thuộc cấu phần trường học từ bất động sản đầu tư sang tài sản cố định hữu hình do mục đích sử dụng của tài sản thay đổi như trình bày ở Thuyết minh số 33.

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.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho phần diện tích đất thuê thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside được Nhà nước bồi hoàn.

199
NH
TY
HỮU H
YOUN
IAM
NỘI
- T.P

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

3. TÓM TẮT 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.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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 cần 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.

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

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

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.

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 khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

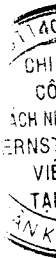
Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ 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.

3.17 Phân chia lợi nhuận

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



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

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

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.

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.

05/03/2015
HÀNH
G TY
EM HỮU
& YOU
NAM
HÀ NỘI
M - T

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa 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 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:

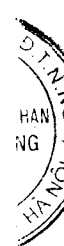
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền 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.

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.



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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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 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.

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 bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

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

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

3.20 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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.

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	394.369.601	183.993.939
Tiền gửi ngân hàng	44.831.948.404	79.857.365.628
Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	269.624.000.000
TỔNG CỘNG	<u>49.226.318.005</u>	<u>349.665.359.567</u>

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	296.189.890.923	341.939.675.000
Phải thu khác	10.362.306.930	16.905.656.786
	<u>306.552.197.853</u>	<u>358.845.331.786</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	141.187.557.356	357.973.733.534
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	165.364.640.497	871.598.252
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Trả trước cho người bán	292.102.759.569	263.601.506.129
	<u>292.102.759.569</u>	<u>263.601.506.129</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.208.708.798)	-

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.

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	51.211.478.254	59.973.667.269
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	134.370.760.096	-
Phải thu từ Công ty Điện tử Hà Nội	-	205.200.000.000
Phải thu khác	61.343.709.447	14.151.822.990
	<u>246.925.947.797</u>	<u>279.325.490.259</u>

Trong đó:

<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>63.344.000.276</i>	<i>38.790.746.317</i>
<i>Các khoản phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>183.581.947.521</i>	<i>240.534.743.942</i>

(i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 13/2014/DTTT/VINGROUP ký ngày 15 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn Vingoup – Công ty CP, công ty mẹ, sẽ thực hiện quản lý tiền gửi ngân hàng tập trung cho toàn bộ Tập đoàn tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, đây là khoản phải thu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo hệ thống tài khoản quản lý tiền tập trung tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

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
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	182.100.587.749	-
Hệ thống thiết bị điện (ii)	122.806.997.187	-
Nguyên liệu, vật liệu	4.816.712.694	40.594.600
Công cụ, dụng cụ	6.421.770.789	-
	<u>316.146.068.419</u>	<u>4.865.600.548.890</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (ii)	<i>(30.701.749.297)</i>	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	<u>285.444.319.122</u>	<u>4.865.600.548.890</u>

(i) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc thực hiện dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa khu phía Bắc và phần mở rộng phía Nam nghĩa trang Mai Dịch, thuộc địa phận quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) mà Công ty là chủ đầu tư. Các chi phí này chủ yếu bao gồm chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí khảo sát và các chi phí liên quan khác.

(ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Điện lực Hà Nội. Ban Giám đốc Công ty cho rằng, hệ thống thiết bị điện trên sẽ được chuyển giao với giá thấp hơn giá trị sổ sách, do vậy Công ty thực hiện việc trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho dựa trên việc ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Nhà cửa kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý và tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm <i>(phân loại lại)</i>	381.086.603.529	67.891.669.615	6.564.740.268	2.971.878.278	458.514.891.690
Mua mới	-	43.767.570.789	554.700.000	116.875.939.248	161.198.210.037
Xây mới	398.305.561.424	-	-	-	398.305.561.424
Khác	10.939.475.934	(6.025.190.465)	(546.449.718)	(692.706.588)	3.675.129.163
Số cuối năm	790.331.640.887	105.634.049.939	6.572.990.550	119.155.110.938	1.021.693.792.314
Giá trị hao mòn:					
Số đầu năm <i>(phân loại lại)</i>	5.658.504.112	15.607.175.738	751.937.071	838.005.142	22.855.622.063
Khấu hao trong năm	8.759.823.882	14.893.210.078	2.961.810.196	2.561.368.384	29.176.212.540
Khác	-	(176.663.695)	(236.628.474)	(527.865.522)	(941.157.691)
Số cuối năm	14.418.327.994	30.323.722.121	3.477.118.793	2.871.508.004	51.090.676.912
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm <i>(phân loại lại)</i>	375.428.099.417	52.284.493.877	5.812.803.197	2.133.873.136	435.659.269.627
Số cuối năm	775.913.312.893	75.310.327.818	3.095.871.757	116.283.602.934	970.603.115.402

Chi tiết về tài sản cố định hữu hình được sử dụng làm tài sản thế chấp được trình bày tại Thuyết minh số 20.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	65.542.500	-	65.542.500
Mua mới	86.000.000	2.360.000.000	2.446.000.000
Số cuối năm	151.542.500	2.360.000.000	2.511.542.500
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	57.490.000	-	57.490.000
Hao mòn trong năm	14.951.424	-	14.951.424
Số cuối năm	72.441.424	-	72.441.424
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	8.052.500	-	8.052.500
Số cuối năm	79.101.076	2.360.000.000	2.439.101.076

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	76.750.014.828	107.665.143.470
Chi phí xây dựng	67.991.182.459	252.567.197.834
Chi phí thẩm định, giám sát dự án	24.715.300.114	16.386.149.777
Quyền phát triển dự án	933.715.155.130	-
Chi phí khác	14.431.438.327	40.538.740.134
	1.117.603.090.858	417.157.231.215

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 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;
- ▶ Quyền phát triển dự án được ghi nhận vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh khi Công ty đầu tư vào Công ty Hồng Ngân trong năm 2014.

12. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 34.157.031.672 VNĐ (2013: 133.458.468.807 VNĐ). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung trong đó có sử dụng để đầu tư xây dựng khu phức hợp Âm thực và Giải trí Almaz. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 15,55% (2013: 19,78%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chung chưa trả trong năm đầu tư xây dựng

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

13.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.594.096.857.937	-
Các khoản tiền gửi ngắn hạn (i)	612.900.000.000	1.209.733.000.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	2.206.996.857.937	1.209.733.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
TỔNG CỘNG	2.206.996.857.937	1.209.733.000.000

- (i) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng với kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất từ 7,3%/năm đến 7,5%/năm.

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.2 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	13.2.1	3.704.425.800.997	4.285.221.195.582
Đầu tư dài hạn khác	13.2.2	889.183.565.715	-
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		4.593.609.366.712	4.285.221.195.582
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
		4.593.609.366.712	4.285.221.195.582

13.2.1 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 VNĐ. 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 VNĐ. Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, đường Minh Khai, 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 Vinhomes Times City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác có địa chỉ tại số 458 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 2014 được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số đầu năm	4.285.221.195.582	4.138.714.607.030
Phân bổ lợi thế thương mại	(351.499.056.463)	(351.499.056.462)
Cổ tức nhận được trong năm	(449.000.000.000)	-
Phản lợi nhuận sau thuế chia trong năm	219.703.661.878	498.005.645.014
Số cuối năm	3.704.425.800.997	4.285.221.195.582

13.2.2 Đầu tư dài hạn khác

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên một năm tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có lãi suất 6,5%/năm đến 8,5%/năm.

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát hành trái phiếu	-	14.657.534.253
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	66.511.796.210
Công cụ dụng cụ (i)	106.227.219.429	2.830.868.305
Tiền thuê đất trả trước	65.186.524.938	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	15.955.853.323	-
TỔNG CỘNG	187.369.597.688	84.000.198.768

(i) Bao gồm chi phí công cụ dụng cụ phục vụ cho hoạt động của khu phức hợp Âm thực và Giải trí Almaz được phân bổ trong khoảng thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

15. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	449.000.000.000	1.501.200.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20)	195.000.000.000	-
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20)	-	1.000.000.000.000
	644.000.000.000	2.501.200.000.000

16. 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	-	3.657.336.746.194
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
Các khoản trả tiền trước khác	45.616.051	92.897.041
	45.616.051	4.126.087.195.953

17. 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	3.437.125.116	146.733.583
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	178.869.967.417	313.796.419.643
Các khoản phải nộp nhà nước khác	804.429.483	209.389
	183.111.522.016	313.943.362.615

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước lãi vay	562.852.614.125	446.176.735.208
Trích trước chi phí xây dựng dự án khu đô thị Vinhomes Riverside	563.459.164.854	167.462.663.139
Trích trước cho chương trình Tri Ân	41.203.942.849	-
Quỹ bảo trì hạ tầng công cộng	59.627.506.502	-
Các khoản chi phí phải trả khác	32.327.062.735	4.524.003.639
	1.259.470.291.065	618.163.401.986
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	1.202.791.450.079	602.911.846.431
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	56.678.840.986	15.251.555.555

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	4.199.312.091.675	-
Đặt cọc thuê gian hàng	1.396.710.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Thành phố Xanh	100.536.620.000	-
Hỗ trợ sản xuất kinh doanh	-	16.260.821.966
Vốn ứng trước từ cá nhân đầu tư theo thỏa thuận về việc tham gia góp vốn vào công ty con	-	72.592.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15.894.996.839	859.997.891
	4.317.140.418.514	89.712.819.857
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	4.008.774.970.429	16.709.234.080
<i>Phải trả khác</i>	308.365.448.085	73.003.585.777

(i) Bao gồm:

- Khoản đặt cọc 4.000 tỷ VND từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cho mục đích nhận chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Nam Hà Nội, công ty liên kết.

Khoản đặt cọc 199 tỷ VND từ một cá nhân cho mục đích nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty vào Công ty ISADO, công ty con.

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

20. 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	1.095.000.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	-	2.000.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	(195.000.000.000)	
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	-	(1.000.000.000.000)
TỔNG CỘNG	900.000.000.000	2.095.000.000.000

(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 2014 VNĐ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
			Lãi suất tham khảo + 5,5% và 10 tháng 11 không vượt quá lãi suất cho vay năm 2018 theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank
01/2011/HĐTD-Saidong	<u>1.095.000.000.000</u>		
	1.095.000.000.000		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>900.000.000.000</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 15)</i>	<i>195.000.000.000</i>		

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

- Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 hecta đất thuộc dự án khu đô thị 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;
 - Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến dự án Vinhomes Riverside thời điểm hiện tại và tương lai;
 - 20.096.805 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một công ty 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 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) Công ty đã thanh toán đầy đủ gốc và lãi trước hạn cho khoản trái phiếu cho ngân hàng vào ngày 16 tháng 9 năm 2014.

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Tổng cộng
Năm trước				
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	-	-	1.159.871.517.663	1.159.871.517.663
Số dư cuối năm	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>1.587.713.362.656</u>	<u>2.789.515.112.656</u>
Năm nay				
Số dư đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.587.713.362.655	2.789.515.112.655
- Lợi nhuận trong năm	-	-	1.418.388.567.608	1.418.388.567.608
- Chia cổ tức (i)	-	-	(1.424.950.125.000)	(1.424.950.125.000)
Số dư cuối năm	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>1.581.151.805.263</u>	<u>2.782.953.555.263</u>

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 24 tháng 5 năm 2014 và Quyết định của Hội đồng Quản trị số 10/2014/QĐ-ĐHQT-Saidong Urban JSC ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty đã chia cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông với tỷ lệ là 11.875 VNĐ/cổ phiếu.

21.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu (2013: 10.000 VNĐ/cổ phiếu).

22. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	3.173.147.866	3.054.295.993
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh từ việc Công ty mua cổ phần trong công ty con	23.490.000.098	-
Lợi nhuận được chia	316.414.699	118.851.873
Giảm lợi ích cổ đông thiểu số do thanh lý công ty con	(3.223.906.441)	-
Số dư cuối năm	<u>23.755.656.222</u>	<u>3.173.147.866</u>

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

23. DOANH THU

23.1 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	8.088.609.894.087	5.019.108.960.264
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>8.029.440.900.301</i>	<i>4.957.088.565.657</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ</i>	<i>59.168.993.786</i>	<i>62.020.394.607</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	8.088.609.894.087	5.019.108.960.264

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.

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	104.551.649.543	120.895.250.756
Lãi từ các khoản cho vay	33.125.529.247	50.453.742.191
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần công ty con (i)	24.037.114.181	33.000.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	38.225.715	-
	161.752.518.686	204.348.992.947

(i) Vào ngày 9 tháng 7 năm 2014, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 73,51% cổ phần trong Công ty Việt Thành – Sài Đồng cho một cá nhân với tổng giá phí nhận được là 167 tỷ VNĐ. Phần chênh lệch giữa giá phí nhận được và giá vốn chuyển nhượng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con.

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	5.365.559.458.792	3.066.280.601.998
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ	80.406.826.735	97.805.532.403
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	30.701.749.297	-
	5.476.668.034.824	3.164.086.134.401

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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	688.009.878.400	610.669.306.569
Chi phí phát hành trái phiếu	14.657.534.253	9.999.999.996
Chi phí tài chính khác	982.307.676	68.181.818
	703.649.720.329	620.737.488.383

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	154.190.282.100	25.032.356.558
Phạt vi phạm hợp đồng	65.539.980.704	13.194.117.940
Thu từ thanh lý tài sản	732.922.336	10.140.090.007
Tiền giải phóng mặt bằng được bồi hoàn từ Nhà nước	87.825.210.626	-
Thu nhập khác	92.168.434	1.698.148.611
Chi phí khác	22.146.293.180	16.864.937.085
Phạt chậm nộp thuế	7.840.050.080	3.590.321.032
Chi phí liên quan đến thanh lý tài sản	100.000.000	11.354.237.499
Chi phí khác	14.206.243.100	1.920.378.554
GIÁ TRỊ THUẦN	132.043.988.920	8.167.419.473

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Nguyên vật liệu	14.109.305.962	-
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	550.011.350.459	5.117.195.443.847
Chi phí nhân công	13.102.953.816	46.923.610.297
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.191.163.964	25.719.564.008
Chi phí dịch vụ mua ngoài	198.516.075.840	101.776.170.636
Chi phí khác (bao gồm chi phí lãi vay)	773.577.208.498	636.060.617.811
	1.578.508.058.539	5.927.675.406.599

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm là 22% 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.

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	1.861.964.917.583	1.501.411.991.086
Các điều chỉnh (giảm)/tăng lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh	12.439.375.973	2.463.829.110
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản tạm thời chưa được khấu trừ	-	7.450.232.144
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản không đủ điều kiện được khấu trừ	48.586.054.348	68.790.979.201
Chi phí không được khấu trừ liên quan đến hoạt động khác	24.132.895.636	
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	(219.703.661.877)	(498.005.645.014)
Phân bổ lợi thế thương mại	351.499.056.462	351.499.056.462
Giá vốn bất động sản tạm thời chưa được khấu trừ năm trước nhưng được khấu trừ năm nay	(16.968.224.090)	-
Hoàn nhập chi phí chuyển nhượng bất động sản không đủ điều kiện được khấu trừ năm trước	-	(94.335.212.640)
Chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho không được khấu trừ khác	30.701.749.297	-
Chi phí khác	789.435.269	-
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	2.093.441.598.601	1.339.275.230.349
Lỗ năm trước chuyển sang	(97.903.882.793)	
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	1.995.537.715.808	1.339.275.230.349
<i>Trong đó:</i>		
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh khác	97.903.882.793	(33.906.454.501)
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.966.895.329.096	1.372.601.375.969
Lãi từ các hoạt động kinh doanh khác của các công ty con	28.642.386.712	580.308.881
Lỗ năm trước chuyển sang	(97.903.882.793)	-
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm hiện hành	439.017.879.254	343.284.179.587
Thuế TNDN phải trả đầu năm	313.796.419.643	128.453.168.686
Thuế TNDN tăng thêm từ mua công ty con mới	4.357.504.330	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	10.272.869.760	33.408.910.317
Điều chỉnh khác	(60.092.680)	-
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(76.535.361.246)	(55.185.102.422)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(511.979.251.644)	(136.164.736.525)
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 17)	178.869.967.417	313.796.419.643

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<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				
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	-	4.242.056.023	(4.242.056.023)	1.862.558.036
		- 4.242.056.023		
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất	-		(4.242.056.023)	1.862.558.036

Lỗi 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 năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kể từ hoạt động khác với tổng giá trị là 135.097.914.512 VND (31 tháng 12 năm 2013: 233.001.797.305 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai.

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2014	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2014
2012	2017	(199.095.342.804)	97.903.882.793	-	(101.191.460.011)
2013	2018	(33.906.454.501)	-	-	(33.906.454.501)
TỔNG CỘNG		(233.001.797.305)	97.903.882.793	-	(135.097.914.512)

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 niên độ kế toán. Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kể 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền (VNĐ)</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	2.387.000.000.000
		Thu hồi cho vay	(207.903.142.063)
		Lãi vay phải thu	7.168.405.632
		Phải trả cổ tức	(1.054.503.562.500)
		Tiền cổ tức bù trừ sang khoản vay	1.054.503.562.500
		Đi vay	6.375.520.209.860
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	4.000.000.000.000
		Gốc vay đã trả	7.856.720.209.860
		Lãi vay phải trả	(279.402.690.675)
		Lãi vay đã thanh toán	164.182.932.201
		Phải thu chi hộ	40.801.352.790
		Phí quản lý phải trả	(120.213.363.205)
		Phí quản lý đã trả	30.122.847.461
Công ty TNHH Kinh doanh Cùng Tập đoàn và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Đi vay	(449.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	(39.835.972.226)
		Lãi vay đã thanh toán	13.185.483.425
		Tiền đặt cọc đã trả	(3.026.525.614)
		Trích trước chi phí khuyến mại	(29.074.965.741)
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Cùng Tập đoàn	Phải trả các hợp đồng xây dựng	(20.786.071.999)
		Các hợp đồng tổng thầu đã trả	12.942.447.152
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Cùng Tập đoàn	Tiền cổ tức phải thu	449.000.000.000
		Tiền cổ tức đã thu	(449.000.000.000)
		Chi phí lãi vay đã thu	(32.207.000.000)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Chi phí thu hộ/chi hộ phải thu	1.465.367.991
		Chi phí thu/chi hộ đã thu	(1.380.378.298)
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	163.028.002.628
Công ty TNHH Một thành viên Vincom Center Long Biên	Cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ/thu hộ phải thu	13.674.455.482
		Chi phí chi hộ/thu hộ đã thu	(15.489.935.964)
		Phí dịch vụ phải thu	1.809.200.271
		Phí dịch vụ đã thu	(2.036.536.785)
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	Cho vay	270.000.000.000
		Lãi vay phải thu	3.097.500.000
		Lãi vay đã thu	(3.097.500.000)

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

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

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

Trong năm, 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 10%/năm đến 13%/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 7%/năm đến 13%/năm.

Trong năm 2014, 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.

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 2013: 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.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền (VNĐ)</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	163.028.002.628
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	2.336.637.869
			165.364.640.497
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 7)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu liên quan đến thu hộ/chi hộ	350.720.000
		Lãi vay phải thu	7.168.405.632
		Tiền quản lý tập trung phải thu	134.370.760.096
		Phí dịch vụ phải thu	12.456.675
		Phải thu chi hộ	40.801.352.790
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu liên quan đến thu hộ/chi hộ	878.252.328
			183.581.947.521
Phải trả người bán			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	120.213.363.205
		Phí tư vấn chuyển đổi phải trả	2.717.095.040
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	8.837.047.540
			131.767.505.785

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền (VNĐ)
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 18)			
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Trích trước chi phí chương trình Tri Ân	30.006.851.941
		Phải trả lãi vay	26.650.488.801
Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang		Phải trả lãi vay	21.500.244
			56.678.840.986
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả liên quan đến thu hộ/chi hộ	3.624.243.830
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	4.000.000.000.000
		Mua hộ bản quyền nhà hàng	2.980.946.457
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	2.169.780.142
			4.008.774.970.429

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

Bên liên quan	Quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư (VNĐ)
Đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 13)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	13%	Không có	8 tháng 6 năm 2015	25.096.857.937
		7%	Không có	25 tháng 5 năm 2015	1.299.000.000.000
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	3 tháng 4 năm 2015	270.000.000.000
					1.594.096.857.937
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 15)					
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động Sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	13%	Không có	6 tháng 2 năm 2015	449.000.000.000
					449.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	487.230.000	161.300.560
	487.230.000	161.300.560

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

30. 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: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.418.388.567.608	1.159.871.517.662
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>1.418.388.567.608</u>	<u>1.159.871.517.662</u>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.995.800	119.995.800
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	11.820	9.666
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	11.820	9.666

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

Nợ tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. 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. Công ty còn có các tài sản tài chính khác như các khoản tiền và tương đương tiền, tiền gửi 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.

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của 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):

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014		
VND	+200	(21.900.000.000)
VND	-200	21.900.000.000
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
VND	+300	(92.850.000.000)
VND	-300	92.850.000.000

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 2014, 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 2014 là không đáng kể.

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

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

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.

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 2014 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 13. 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.

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

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty 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>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Các khoản vay và nợ	-	644.000.000.000	900.000.000.000	1.544.000.000.000
Phải trả người bán	212.515.408.203	-	-	212.515.408.203
Chi phí phải trả và các khoản phải trả ngắn hạn khác	15.894.996.839	1.360.006.911.065	5.404.275.907	1.381.306.183.811
	228.410.405.042	2.004.006.911.065	905.404.275.907	3.137.821.592.014
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

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.

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

32. 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:

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	
	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	306.552.197.853	(4.809.918.859)	358.845.331.786	(4.809.918.859)
Phải thu khác	246.925.947.797	-	279.325.490.259	-
Các khoản tài sản tài chính ngắn hạn	2.206.996.857.937	-	1.209.733.000.000	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn	889.183.565.713	-	-	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.226.318.004	-	349.665.359.567	-
Tổng cộng	3.698.884.887.304	(4.809.918.859)	2.197.569.181.612	(4.809.918.859)
			3.694.074.968.445	2.192.759.262.753

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Nợ phải trả tài chính				
Vay ngắn hạn và dài hạn	1.544.000.000.000	4.596.200.000.000	1.544.000.000.000	4.596.200.000.000
Phải trả người bán	212.515.408.203	62.699.837.195	212.515.408.203	62.699.837.195
Chi phí phải trả và các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.375.901.907.904	707.491.778.101	1.375.901.907.904	707.491.778.101
Các khoản phải trả dài hạn khác	5.404.275.907	8.000.119.521	5.404.275.907	8.000.119.521
Tổng cộng	3.137.821.592.014	5.374.391.734.817	3.137.821.592.014	5.374.391.734.817

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 ghi sổ 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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 2014 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Dưới 1 năm	-	-
Từ 1 - 5 năm	-	72.310.334.209
Trên 5 năm	130.682.757.861	702.523.066.673
	130.682.757.861	774.833.400.882

Các cam kết khác

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 khu đô thị Vinhomes Riverside cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

33. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên các báo cáo tài chính năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính năm hiện tại:

Mã số	Bảng cân đối kế toán		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013 (đã được trình bày trước đây)</i>		Điều chỉnh	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013 (phân loại lại)</i>
240	Bất động sản đầu tư	[1]	417.578.702.286	(417.578.702.286)		-
241	Nguyên giá		435.928.144.311	(435.928.144.311)		-
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.349.442.025)	18.349.442.025		-
221	Tài sản cố định hữu hình	[1]	18.080.567.341	417.578.702.286		435.659.269.627
222	Nguyên giá		22.586.747.379	435.928.144.311		458.514.891.690
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.506.180.038)	(18.349.442.025)		(22.855.622.063)

[1] Phân loại nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của cấu phần trường học thuộc dự án Vinhomes Riverside hiện đang ghi nhận là bất động sản đầu tư sang tài sản cố định hữu hình. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các đối tác kinh doanh ký trong năm 2012 và năm 2013, Công ty và các đối tác sẽ hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục trên cấu phần trường học thuộc dự án Vinhomes Riverside. Theo đó, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu từ các đối tác này, được tính bằng 15% tổng doanh thu (đã bao gồm cả thuế GTGT Công ty phải nộp) và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận

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

34. 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.



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

