

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



Công ty Cổ phần Vincom Retail

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 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 56

058
HÀNH
NG TY
IEM H
& Y
T NA
HÀ N
HỆM

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 1, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 7 được cấp ngày 13 tháng 10 năm 2014.

Hoạt động chính của Công ty là tư vấn, quản lý, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Phạm Thu Hương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2014
Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2014
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2014
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2014
Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên	Từ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2014

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đinh Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 11 năm 2014

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 Nguyễn Diệu Linh.

KIỂM TOÁN VIÊN

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



Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("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 Công ty 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, 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 đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty và các công ty con đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 61032954/16942013-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) và các công ty con được lập ngày 28 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại 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 Công ty 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2015

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.364.865.588.632	5.385.226.503.341
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.079.419.146.774	4.506.649.644.441
111	1. Tiền		87.707.686.569	129.632.295.085
112	2. Các khoản tương đương tiền		991.711.460.205	4.377.017.349.356
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	6	2.495.532.682.000	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		2.495.532.682.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.047.673.527.785	197.482.844.685
131	1. Phải thu khách hàng	7	191.766.956.343	104.619.497.145
132	2. Trả trước cho người bán	8	1.664.776.654.991	4.232.828.060
135	3. Các khoản phải thu khác	9	202.141.849.637	89.504.706.995
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.011.933.186)	(874.187.515)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.043.059.257.249	4.266.798.311
141	1. Hàng tồn kho		2.043.059.257.249	4.266.798.311
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		699.180.974.824	676.827.215.904
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	28.166.014.174	54.471.415.972
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		92.734.205.848	5.374.868.893
154	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước		21.628.031.600	11.831.946.039
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	556.652.723.202	605.148.985.000

589-
ANH
TY
HỮU
& YOU
NAM
NỘI
M-T.P.

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		21.536.489.954.875	13.806.735.431.256
220	I. Tài sản cố định		3.932.874.673.422	3.007.183.609.031
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	11.458.119.508	13.021.162.131
222	Nguyên giá		18.204.118.948	16.626.167.392
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.745.999.440)	(3.605.005.261)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	1.247.542.731	205.408.689.076
228	Nguyên giá		1.757.359.627	247.285.774.339
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(509.816.896)	(41.877.085.263)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	3.920.169.011.183	2.788.753.757.824
240	II. Bất động sản đầu tư	16	9.214.785.726.746	6.881.088.843.095
241	1. Nguyên giá		9.631.015.885.274	6.981.537.265.965
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(416.230.158.528)	(100.448.422.870)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	18	5.956.164.478.376	3.833.685.593.750
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	3.336.564.478.376	1.100.000.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác	18.2	2.619.600.000.000	2.733.685.593.750
260	IV. Tài sản dài hạn khác		2.405.125.898.249	53.929.166.200
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	19	203.565.018.866	53.345.183.440
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	34.2	1.474.281.835	583.982.760
268	3. Tài sản dài hạn khác	20	2.200.086.597.548	-
269	V. Lợi thế thương mại	21	27.539.178.082	30.848.219.180
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		29.901.355.543.507	19.191.961.934.597

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		18.073.413.695.951	9.518.380.655.563
310	I. Nợ ngắn hạn		3.713.002.398.915	1.065.513.683.435
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	22	270.000.000.000	798.987.500.000
312	2. Phải trả người bán		147.648.218.322	25.559.701.058
313	3. Người mua trả tiền trước		269.189.308.921	5.012.908.876
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	62.329.970.331	55.992.850.562
315	5. Phải trả người lao động		2.971.649.744	3.531.890.134
316	6. Chi phí phải trả	24	385.236.846.461	106.427.718.870
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	25	2.575.626.405.136	70.001.113.935
330	II. Nợ dài hạn		14.360.411.297.036	8.452.866.972.128
333	1. Phải trả dài hạn khác	26	4.446.369.630.369	334.266.972.128
334	2. Vay và nợ dài hạn	27	9.914.041.666.667	8.118.600.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.771.944.102.434	9.233.578.551.299
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	11.771.944.102.434	9.233.578.551.299
411	1. Vốn cổ phần đã góp	28.1	12.010.580.000.000	9.303.800.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	71.256.000.000	9.329.000.000
413	3. Lỗ lũy kế	28.1	(309.891.897.566)	(79.550.448.701)
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28.5	55.997.745.122	440.002.727.735
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		29.901.355.543.507	19.191.961.934.597

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	509	3.512

Vương Thị Tinh
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2015



Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

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: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.927.488.384.241	590.755.368.714
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.927.488.384.241	590.755.368.714
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(701.956.812.837)	(169.271.002.272)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.225.531.571.404	421.484.366.442
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	597.044.363.579	220.722.260.756
22	7. Chi phí tài chính	31	(1.392.113.786.537)	(191.520.869.701)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.364.405.790.025)	(185.386.772.467)
24	8. Chi phí bán hàng		(73.689.805.818)	(24.414.179.158)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(100.746.687.945)	(31.204.666.746)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		256.025.654.683	395.066.911.593
31	11. Thu nhập khác	33	69.508.623.717	22.985.756.593
32	12. Chi phí khác	33	(44.775.184.289)	(17.109.770.492)
40	13. Lợi nhuận khác	33	24.733.439.428	5.875.986.101
45	14. Phần lãi từ công ty liên kết	18.1	25.175.589.489	-
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		305.934.683.600	400.942.897.694
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.2	(201.984.541.349)	(109.467.774.404)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	890.299.075	583.982.760
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		104.840.441.326	292.059.106.050
61	Trong đó:			
	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(81.109.809)	(17.638.065)
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		104.921.551.135	292.076.744.115

Vương Thị Tinh
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2015



Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		305.934.683.600	400.942.897.694
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		323.108.510.991	71.951.151.190
03	Thay đổi các khoản dự phòng		10.137.745.671	874.187.515
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	29.2, 31	5.733.986.744	(2.056.927.411)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	29.2, 36	(622.980.763.851)	(218.823.575.805)
06	Chi phí lãi vay	31	1.364.405.790.025	185.386.772.467
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.386.339.953.180	438.274.505.650
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(401.625.174.415)	31.099.998.700
10	Tăng hàng tồn kho		(396.957.507.358)	(2.950.794.750)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		6.891.803.634.899	(104.576.902.616)
12	Tăng chi phí trả trước		(54.863.084.600)	(23.569.229.539)
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.230.487.057.988)	(32.222.114.835)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(217.071.026.124)	(85.140.496.231)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.693.047.230)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.970.446.690.364	220.914.966.379
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	36	(2.617.535.116.304)	(5.127.538.012)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.663.520.791	8.500.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.906.959.588.250)	(3.971.685.593.750)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.265.012.500.000	1.057.454.225.349
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	36	(4.588.588.467.385)	(2.817.973.542.940)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		266.500.000.000	164.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, tiền cho vay		537.209.042.441	120.658.315.742
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(9.041.698.108.707)	(5.444.174.133.611)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		533.527.000.000	3.310.529.000.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.867.357.682.000	6.756.117.476.346
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.421.603.515.331)	-
36	Cổ tức đã trả		(335.263.000.000)	(343.216.109.662)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(355.981.833.331)	9.723.430.366.684

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B03-DN/HN

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: VND

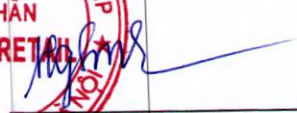
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3.427.233.251.674)	4.500.171.199.452
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		4.506.649.644.441	6.446.517.576
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.754.007	31.927.413
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	5	1.079.419.146.774	4.506.649.644.441



Vương Thị Tinh
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2015




Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

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 Vincom Retail ("Công ty") trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 1, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 7 được cấp ngày 13 tháng 10 năm 2014.

Hoạt động chính của Công ty là tư vấn, quản lý, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 817 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 615 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Công ty có các công ty con như liệt kê sau đây:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng ("Công ty BĐS Hải Phòng")	100,00	100,00	Số 4, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	▶ Đầu tư dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu ("Công ty Vincom Center Bà Triệu")	100,00	100,00	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▶ Cho thuê mặt bằng bán lẻ
3	Công ty TNHH Một thành viên Vincom Center Long Biên ("Công ty Vincom Center Long Biên")	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Reverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	▶ Cho thuê mặt bằng bán lẻ
4	Công ty TNHH Một thành viên Vincom Center B thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vincom Center B TPHCM")	100,00	100,00	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▶ Cho thuê mặt bằng bán lẻ
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty BĐS Viettronics")	98,97	98,97	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▶ Đầu tư và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City ("Công ty VMM Royal City")	100,00	100,00	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội	▶ Cho thuê mặt bằng bán lẻ
7	Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long ("Công ty Vincom Center Hạ Long")	100,00	100,00	Khu Cột Đồng Hồ, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	▶ Đầu tư và kinh doanh bất động sản

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
8	Công ty TNHH Một thành viên Vincom Mega Mall Times City ("Công ty VMM Times City")	100,00	100,00	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▶ Cho thuê mặt bằng bán lẻ
9	Công ty TNHH Metropolis ("Công ty Metropolis")	100,00	100,00	72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▶ Đầu tư dự án bất động sản
10	Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng ("Công ty Riverview Đà Nẵng")	97,11	97,11	Đường Ngô Quyền, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	▶ Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Theo Thỏa thuận bảo đảm ngày 12 tháng 7 năm 2013 giữa Công ty, WP Investments III B.V. ("Warburg Pincus") và Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore ("Credit Suisse"), toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty Vincom Center Long Biên, Công ty Vincom Center B thành phố Hồ Chí Minh, Công ty BĐS Hải Phòng và 50% phần vốn góp của Công ty tại Công ty VMM Times City được dùng làm tài sản thế chấp để đảm bảo không hủy ngang cho những nghĩa vụ của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và những cổ đông lớn của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP quy định trong các Tài liệu giao dịch ký kết với Warburg Pincus và Credit Suisse.

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 được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 31 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.

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 được áp dụng của Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ 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 là VND.

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 số 1).

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con và giữa các đơn vị cùng thuộc nhóm công ty Vincom Retail, 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 trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.4 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 10 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 8,5 năm
Phương tiện vận chuyển	3 - 5 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	30 năm

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	45 - 48 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	45 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 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)

3.6 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

3.7 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 được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

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

3.8 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 và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các 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.

ADOC
HI NH
CÔNG
H NHIỆ
NST
VIỆ
TẠI
V KI

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)

3.9 Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các chi phí phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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 (tiếp theo)

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

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

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

3.12 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.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi 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.

3.14 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 cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 niên độ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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



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

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

3.17 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, 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 quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

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.

Nợ phải trả tài chính của Công ty và các công ty con bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản vay và vay chuyển đổi, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

Cổ phiếu ưu đãi

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại tại thời điểm ghi nhận ban đầu là công cụ vốn chủ sở hữu phù hợp với bản chất và định nghĩa của công cụ vốn chủ sở hữu. Theo đó, giá trị ghi sổ ban đầu của cổ phiếu ưu đãi đã được phân bổ toàn bộ cho phần vốn chủ sở hữu.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA CỔ PHẦN TRONG NĂM

Mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Times City, công ty con mới

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2014, Công ty đã mua 100% cổ phần trong công ty VMM Times City nhằm mục đích khai thác hoạt động kinh doanh trung tâm thương mại của Vincom Mega Mall Times City tại số 458, phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tổng giá phí của giao dịch này là 2.235 tỷ đồng Việt Nam và đã được thanh toán qua việc phát hành cổ phiếu của Công ty tại mệnh giá là 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Ban Giám đốc của Công ty đã đưa ra các đánh giá và kết luận rằng giao dịch nêu trên là giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các bên cùng chịu sự kiểm soát chung, do đó không nằm trong phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh. Ngoài ra, giao dịch này nhằm phục vụ mục đích tái cơ cấu mảng bán lẻ của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP vào Công ty Cổ phần Vincom Retail.

Do đó, Ban Giám đốc Công ty quyết định áp dụng pháp hợp cộng theo giá trị sổ sách để hạch toán giao dịch này. Theo đó:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả được hợp nhất tại giá trị ghi sổ vào ngày mua;
- ▶ Không có lợi thế thương mại nào được ghi nhận từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con kể từ ngày mua.

Mua bổ sung vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics, công ty con hiện hữu

Vào ngày 4 tháng 11 năm 2014, Công ty đã mua thêm 16% cổ phần của Công ty Cổ phần BĐS Viettronics từ các cá nhân. Giao dịch này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty lại Viettronics lên 98,97%. Tổng giá phí của giao dịch là 400,8 tỷ đồng Việt Nam, và tổng giá trị của tài sản thuần tương ứng với số cổ phần được mua là 413,6 tỷ đồng Việt Nam. Khoản chênh lệch 12,8 tỷ đồng Việt Nam giữa giá phí và giá trị của tài sản thuần được mua thêm được ghi nhận là thu nhập tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Mua Công ty TNHH Metropolis, công ty con mới

Vào ngày 12 tháng 8 năm 2014, Công ty đã mua 100% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty TNHH Metropolis từ một đối tác doanh nghiệp và các cá nhân với tổng giá phí là 1.622 tỷ đồng Việt Nam, và qua đó, Công ty Metropolis trở thành công ty con của Công ty. Công ty Metropolis hiện đang phát triển một dự án bất động sản tiềm năng trên khu đất có diện tích 31.072 m² tại phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

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

Mua lại Công ty TNHH Riverview Đà Nẵng, công ty con mới

Vào ngày 13 tháng 8 năm 2014, Công ty đã hoàn thành việc mua lại 97% cổ phiếu của Công ty Riverview Đà Nẵng với tổng phí giao dịch là 182,2 tỷ đồng Việt Nam và qua đó, Công ty Riverview Đà Nẵng trở thành công ty con của Công ty. Công ty Riverview Đà Nẵng hiện đang phát triển một dự án bất động sản tiềm năng trên diện tích 20.707 m² tại đường Ngô Quyền, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, Đà Nẵng, Việt Nam.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	89.089.327	115.383.706
Tiền gửi ngân hàng	87.618.597.242	129.516.911.379
Các khoản tương đương tiền	991.711.460.205	4.377.017.349.356
TỔNG CỘNG	<u>1.079.419.146.774</u>	<u>4.506.649.644.441</u>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn dưới 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 6%/năm.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi ngắn hạn (i)	30.000.000.000	-
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	2.465.532.682.000	-
TỔNG CỘNG	<u>2.495.532.682.000</u>	<u>-</u>

(i) Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất là 6%/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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan	191.766.956.343	104.399.374.292
Phải thu khác	-	220.122.853
TỔNG CỘNG	191.766.956.343	104.619.497.145
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	167.278.584.224	103.110.550.171
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	24.488.372.119	1.508.946.974

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khó đòi

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	(874.187.515)	-
Trích lập dự phòng trong năm	(10.137.745.671)	(874.187.515)
Số cuối năm	(11.011.933.186)	(874.187.515)

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho các hợp đồng xây dựng (i)	1.659.934.543.140	-
Trả trước khác	4.842.111.851	4.232.828.060
TỔNG CỘNG	1.664.776.654.991	4.232.828.060
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho người bán</i>	36.951.335.652	4.232.828.060
<i>Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	1.627.825.319.339	-

(i) Chủ yếu bao gồm khoản ứng trước 1.627 tỷ đồng Việt Nam của Công ty BĐS Viettronics cho Công ty TNHH Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom"), một công ty cùng Tập đoàn, cho mục đích thực hiện xây dựng dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi phải thu	153.971.629.118	88.753.570.836
Phải thu từ thanh lý tài sản cho bên liên quan	35.989.974.969	-
Chi hộ phải thu các bên liên quan	7.911.510.915	-
Phải thu khác	4.268.734.635	751.136.159
TỔNG CỘNG	202.141.849.637	89.504.706.995
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải thu khác</i>	25.408.168.910	28.772.166.104
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	176.733.680.727	60.732.540.891

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

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.037.361.619.197	-
Công cụ, dụng cụ	4.176.793.404	4.266.798.311
Hàng tồn kho khác	1.520.844.648	-
TỔNG CỘNG	<u>2.043.059.257.249</u>	<u>4.266.798.311</u>

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng bao gồm các chi phí tiền sử dụng đất và giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí phát triển liên quan đến cấu phần căn hộ và cấu phần văn phòng để bán của dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay trả trước (Thuyết minh số 35)	20.667.325.201	49.347.707.398
Công cụ, dụng cụ	3.691.428.542	4.026.908.557
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.807.260.431	1.096.800.017
TỔNG CỘNG	<u>28.166.014.174</u>	<u>54.471.415.972</u>

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc cho các bên liên quan	-	575.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	549.833.333.335	30.000.000.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.819.389.867	148.985.000
TỔNG CỘNG	<u>556.652.723.202</u>	<u>605.148.985.000</u>

(i) Đặt cọc cho mục đích đầu tư bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 233,3 tỷ đồng Việt Nam để đảm bảo cho quyền mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Tân Liên Phát, công ty liên kết hiện hữu, theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết giữa Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một đối tác doanh nghiệp.
- ▶ Khoản đặt cọc 316,5 tỷ đồng Việt Nam để mua 100% cổ phần (tương đương 2.772.572 cổ phiếu) của một công ty. Công ty này hiện đang phát triển một dự án bất động sản ở phường Trung Tự, quận Đống Đa, Hà Nội.

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	3.199.602.727	10.868.175.132	2.183.129.387	375.260.146	16.626.167.392
- Mua trong năm	222.222.221	2.010.208.762	-	131.731.950	2.364.162.933
- Tăng do mua lại các công ty con	-	1.349.655.765	217.272.727	-	1.566.928.492
- Thanh lý, nhượng bán	-	(636.156.560)	(1.522.273.145)	(42.200.000)	(2.200.629.705)
- Giảm khác	-	(152.510.164)	-	-	(152.510.164)
Số cuối năm	<u>3.421.824.948</u>	<u>13.439.372.935</u>	<u>878.128.969</u>	<u>464.792.096</u>	<u>18.204.118.948</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	2.761.755.154	697.710.344	112.230.894	33.308.869	3.605.005.261
- Khấu hao trong năm	345.703.571	2.707.336.943	401.481.801	142.349.249	3.596.871.564
- Thanh lý, nhượng bán	-	(89.544.872)	(341.864.932)	(3.516.666)	(434.926.470)
- Giảm khác	-	(20.950.915)	-	-	(20.950.915)
Số cuối năm	<u>3.107.458.725</u>	<u>3.294.551.500</u>	<u>171.847.763</u>	<u>172.141.452</u>	<u>6.745.999.440</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>437.847.573</u>	<u>10.170.464.788</u>	<u>2.070.898.493</u>	<u>341.951.277</u>	<u>13.021.162.131</u>
Số cuối năm	<u>314.366.223</u>	<u>10.144.821.435</u>	<u>706.281.206</u>	<u>292.650.644</u>	<u>11.458.119.508</u>

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	246.027.764.712	1.258.009.627	247.285.774.339
- Mua trong năm	-	499.350.000	499.350.000
- Phân loại lại (i)	(246.027.764.712)	-	(246.027.764.712)
Số cuối năm	-	1.757.359.627	1.757.359.627
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	41.769.980.619	107.104.644	41.877.085.263
- Khấu hao trong năm	-	402.712.252	402.712.252
- Phân loại lại (i)	(41.769.980.619)	-	(41.769.980.619)
Số cuối năm	-	509.816.896	509.816.896
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	204.257.784.093	1.150.904.983	205.408.689.076
Số cuối năm	-	1.247.542.731	1.247.542.731

- (i) Đây là quyền thuê đất phát sinh từ việc mua lại Công ty BĐS Hải Phòng, một công ty con, trong năm 2013. Năm 2014, Công ty đã phân loại quyền thuê đất này sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một dự án bất động sản sau khi ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng với thời hạn thuê là 50 năm kể từ ngày 28 tháng 11 năm 1994.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vincom Center Thảo Điền (i)	1.623.262.808.290	-
Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh (ii)	1.544.589.748.144	2.772.100.666.279
Dự án Vincom Center Cần Thơ	257.329.553.500	-
Dự án Vincom Center Hải Phòng	223.597.202.054	16.620.436.143
Dự án Vincom Center Đà Nẵng (iii)	161.172.095.448	-
Dự án Vincom Center An Giang	101.750.000.000	-
Các dự án khác	8.467.603.747	32.655.402
TỔNG CỘNG	3.920.169.011.183	2.788.753.757.824

- (i) Bao gồm quyền phát triển đất phát sinh từ việc mua lại Công ty Metropolis như được trình bày tại Thuyết minh số 4, và chi phí đầu tư xây dựng dự án Vincom Center Thảo Điền tại phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Bao gồm các chi phí tiền sử dụng đất và giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và chi phí phát triển của cấu phần trung tâm thương mại của dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh tại số 54A, đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội. Công ty BĐS Viettronics, một công ty con, là chủ đầu tư dự án này.
- (iii) Bao gồm quyền phát triển đất phát sinh từ việc mua lại Công ty Riverview Đà Nẵng như được trình bày tại Thuyết minh số 4, và các chi phí đầu tư xây dựng dự án Vincom Center Đà Nẵng tại đường Ngô Quyền, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.284.755.817.881	4.599.872.391.704	1.096.909.056.380	6.981.537.265.965
- Tăng do mua lại Công ty VMM Times City	117.323.856.584	1.435.449.675.929	666.353.025.153	2.219.126.557.666
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	300.968.461.140	162.218.851.503	463.187.312.643
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(32.835.251.000)	(32.835.251.000)
Số cuối năm	<u>1.402.079.674.465</u>	<u>6.336.290.528.773</u>	<u>1.892.645.682.036</u>	<u>9.631.015.885.274</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	11.104.009.237	38.781.705.233	50.562.708.400	100.448.422.870
- Khấu hao và khấu trừ trong năm	21.301.836.679	117.785.766.842	176.712.282.556	315.799.886.078
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(18.150.420)	(18.150.420)
Số cuối năm	<u>32.405.845.916</u>	<u>156.567.472.075</u>	<u>227.256.840.536</u>	<u>416.230.158.528</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	<u>1.273.651.808.644</u>	<u>4.561.090.686.471</u>	<u>1.046.346.347.980</u>	<u>6.881.088.843.095</u>
Số cuối năm	<u>1.369.673.828.548</u>	<u>6.179.723.056.697</u>	<u>1.665.388.841.500</u>	<u>9.214.785.726.746</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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư theo báo cáo dự thảo của đơn vị định giá độc lập như sau:

<i>Bất động sản đầu tư</i>	<i>Tỷ đồng Việt Nam</i>
Khu TTTM Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A & B	2.052
Khu TTTM Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C	1.245
Khu TTTM Vincom Center Đồng Khởi	5.437
Vincom Center Long Biên	425
Vincom Mega Mall Royal City	6.623
Vincom Mega Mall Times City	4.017
Vincom Center Hạ Long	426

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay và trái phiếu của Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, như sau:

- ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp A & B tại số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội đang được dùng làm tài sản thế chấp cho trái phiếu do Công ty phát hành (Thuyết minh số 27).
- ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội đang được dùng làm tài sản thế chấp cho trái phiếu do Công ty phát hành (Thuyết minh số 27).
- ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Center Long Biên tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội đang được dùng làm tài sản thế chấp cho trái phiếu do Công ty phát hành (Thuyết minh số 27).
- ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Center Đồng Khởi tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu 4.000 tỷ đồng Việt Nam do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, phát hành.
- ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City tại số 72, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội, đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu 2.000 tỷ đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (“Công ty Hoàng Gia”), một công ty cùng tập đoàn, phát hành.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 92.485.589.076 VNĐ (2013: 24.938.333.333 VNĐ). Những chi phí này liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 7,45% (2013: 13%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong quá trình đầu tư xây dựng của Công ty và các 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

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	3.336.564.478.376	1.100.000.000.000
Các khoản đầu tư dài hạn khác	18.2	2.619.600.000.000	2.733.685.593.750
TỔNG CỘNG		5.956.164.478.376	3.833.685.593.750

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tỷ lệ sở hữu (%)

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Công ty Cổ phần Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	32,5%	30%

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư và kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới, bán đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất. Công ty này có trụ sở chính ở số 38/12 đường Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Tân Liên Phát hiện đang phát triển dự án Vinhomes Central Park tại số 772, đường Điện Biên Phủ, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Tân Liên Phát

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	1.100.000.000.000
Tăng trong năm (i)	2.211.388.888.887
Lợi nhuận được chia	25.175.589.489
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	3.336.564.478.376

(i) Vào ngày 31 tháng 7 năm 2014 và ngày 20 tháng 8 năm 2014, Công ty đã góp thêm tổng cộng là 1.815 tỷ đồng Việt Nam, tương ứng 30% vốn cổ phần, vào Công ty Tân Liên Phát khi công ty này tăng vốn điều lệ lên thành 6.550 tỷ đồng.

Vào ngày 3 tháng 9 năm 2014, Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, đã ký thỏa thuận để điều chỉnh tăng giá phí mua 30% vốn cổ phần tại Công ty Tân Liên Phát (số cổ phần này đã được mua trong năm 2013) lên thêm 166,6 tỷ đồng Việt Nam do diện tích đất cho dự án Vinhomes Central Park của Công ty Tân Liên Phát tăng từ 35,5 ha lên 42,2 ha.

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2014, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 2,5% vốn cổ phần của Công ty Tân Liên Phát từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá chuyển nhượng là 229,7 tỷ đồng Việt Nam và qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Tân Liên Phát lên 32,5%.

18.2. Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 35)	2.613.600.000.000	2.467.185.593.750
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	6.000.000.000	-
Thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	266.500.000.000
TỔNG CỘNG	2.619.600.000.000	2.733.685.593.750

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

19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuê đất trả trước	91.860.228.526	3.071.110.436
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa được bàn giao	47.748.753.391	-
Chi phí phát hành trái phiếu và thu xếp các khoản vay	32.037.850.802	31.625.000.000
Chi phí bán hàng liên quan đến cho thuê trung tâm thương mại	6.575.047.002	9.177.742.838
Công cụ, dụng cụ	5.850.563.495	2.310.209.828
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	2.196.105.358	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	17.296.470.292	7.161.120.338
TỔNG CỘNG	203.565.018.866	53.345.183.440

20. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Các tài sản dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 1.500 tỷ đồng Việt Nam cho một đối tác để đảm bảo quyền hợp tác phát triển dự án khu đô thị trên khu đất có diện tích khoảng 347 ha tại xã Tân Quang, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên; và
- ▶ Khoản đặt cọc 700 tỷ đồng Việt Nam để mua lại cấu phần trung tâm thương mại thuộc một dự án bất động sản tại phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đây là lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại 100% phần vốn góp tại Công ty Vincom Center Long Biên trong năm 2013.

22. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trái phiếu chuyển đổi (i)	-	368.987.500.000
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	270.000.000.000	430.000.000.000
TỔNG CỘNG	270.000.000.000	798.987.500.000

- (i) Bao gồm các khoản vay chuyển đổi từ Credit Suisse và Warburg Pincus, như trình bày tại Thuyết minh số 27.1. Vào ngày 11 tháng 7 năm 2014, Công ty đã ký kết thoả thuận với Credit Suisse và Warburg Pincus để gia hạn các khoản vay này lên 5 năm (đáo hạn vào năm 2019). Do đó, các khoản vay này được phân loại thành vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 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

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 34.2)	51.923.110.441	48.099.036.876
Thuế giá trị gia tăng	8.478.149.636	7.275.325.098
Thuế thu nhập cá nhân	833.690.024	350.370.881
Thuế và các khoản phải nộp khác	1.095.020.230	268.117.707
TỔNG CỘNG	62.329.970.331	55.992.850.562

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay phải trả	316.790.915.150	101.874.861.056
Chi phí xây dựng trích trước	37.820.271.896	-
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	6.615.000.000	-
Chi phí phải trả khác	24.010.659.415	4.552.857.814
TỔNG CỘNG	385.236.846.461	106.427.718.870
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	220.704.075.518	102.936.974.839
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 35)	164.532.770.943	3.490.744.031

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc từ khách hàng (i)	2.400.000.000.000	-
Doanh thu chưa thực hiện sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 26)	51.861.628.420	1.121.555.088
Đặt cọc thuê quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 26)	97.044.555.602	50.526.839.437
Cổ tức phải trả	-	10.277.941.283
Phải trả khác	26.720.221.114	8.074.778.127
TỔNG CỘNG	2.575.626.405.136	70.001.113.935
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	2.497.615.021.963	54.961.014.960
<i>Phải trả ngắn hạn khác từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 35)	78.011.383.173	15.040.098.975

(i) Đây là khoản đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp để mua lại cấu phần văn phòng và một phần của cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh. Khoản đặt cọc này có lãi suất là 6%/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

26. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu chưa thực hiện	54.855.004.904	5.395.103.137
Doanh thu chưa thực hiện sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	(51.861.628.420)	(1.121.555.088)
	2.993.376.484	4.273.548.049
Đặt cọc thuê quầy hàng	4.540.420.809.487	380.520.263.516
Các khoản đặt cọc thuê quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	(97.044.555.602)	(50.526.839.437)
	4.443.376.253.885	329.993.424.079
TỔNG CỘNG	4.446.369.630.369	334.266.972.128
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	4.124.574.582.334	50.485.242.292
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	321.795.048.035	283.781.729.836

27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay chuyển đổi từ các cổ đông (i)	427.500.000.000	-
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	7.186.541.666.667	5.818.600.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	2.300.000.000.000	2.300.000.000.000
TỔNG CỘNG	9.914.041.666.667	8.118.600.000.000

(i) Đây là các khoản vay từ Credit Suisse và Warburg Pincus theo các Thỏa thuận vay chuyển đổi với số tiền tương ứng là 15 triệu Đô la Mỹ và 5 triệu Đô la Mỹ, trong đó 17,5 triệu Đô la Mỹ đã nhận trong năm 2013 và 2,5 triệu Đô la Mỹ đã nhận trong năm 2014. Các khoản vay chuyển đổi này không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 8,75%/năm, và có thể chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần sang cổ phần ưu đãi của Công ty sau 3 tháng bắt đầu kể từ thời điểm sớm hơn giữa: (1) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty Vincom Retail cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (2) ngày 31 tháng 3 năm 2014. Thông tin chi tiết về thời hạn của các khoản vay này được trình bày trong Thuyết minh số 35.

(ii) Trái phiếu doanh nghiệp có giá trị ghi sổ là 2.300 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 23.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 27 tháng 9 năm 2013 và có kỳ hạn là 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 13%/năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng đồng Việt Nam được niêm yết tại sở giao dịch/chi nhánh của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Chi nhánh Sở giao dịch 1), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Sở giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Chi nhánh Hà Nội) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Sở giao dịch) vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 5%/năm.

Trái phiếu doanh nghiệp này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Trung tâm thương mại Vincom Bà Triệu – Tòa tháp A & B, Trung tâm thương mại Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C, được sở hữu bởi Công ty Vincom Center Bà Triệu, một công ty con và Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên, được sở hữu bởi Công ty Vincom Center Long Biên, một công ty con khác.

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lỗi lũy kế</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước				
Số đầu năm	6.000.000.000	-	398.669.193	6.398.669.193
- Cổ phần phát hành thêm	9.297.800.000.000	9.329.000.000	-	9.307.129.000.000
- Chia cổ tức	-	-	(372.025.862.009)	(372.025.862.009)
- Lợi nhuận trong năm (Trình bày lại)	-	-	292.076.744.115	292.076.744.115
Số cuối năm (Trình bày lại)	<u>9.303.800.000.000</u>	<u>9.329.000.000</u>	<u>(79.550.448.701)</u>	<u>9.233.578.551.299</u>
Năm nay				
Số đầu năm (Trình bày lại)	9.303.800.000.000	9.329.000.000	(79.550.448.701)	9.233.578.551.299
- Cổ phần phát hành thêm (i)	2.706.780.000.000	61.927.000.000	-	2.768.707.000.000
- Chia cổ tức (ii)	-	-	(335.263.000.000)	(335.263.000.000)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	104.921.551.135	104.921.551.135
Số cuối năm	<u>12.010.580.000.000</u>	<u>71.256.000.000</u>	<u>(309.891.897.566)</u>	<u>11.771.944.102.434</u>

- (i) Trong năm 2014, Công ty đã phát hành thêm 223.518.000 cổ phần phổ thông (tương đương với 2.235.180.000.000 VNĐ) cho mục đích mua cổ phần của các công ty con như trình bày tại Thuyết minh số 4. Ngoài ra, Công ty cũng phát hành 47.159.476 cổ phiếu ưu đãi và 524 cổ phiếu phổ thông cho Credit Suisse và Warburg Pincus tương ứng với vốn góp bằng tiền từ hai cổ đông này tổng cộng là 533.527.000.000 VNĐ; và
- (ii) Trong năm 2014, Công ty đã chia cổ tức ưu đãi cho Credit Suisse và Warburg Pincus với tổng số tiền tương ứng là 83.816.000.000 VNĐ và 251.447.000.000 VNĐ vào các ngày 25 tháng 4 năm 2014 và 14 tháng 7 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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng cộng	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng cộng	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp						
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2.943.000.000.000	2.943.000.000.000	-	2.943.000.000.000	2.943.000.000.000	-
Công ty Hoàng Gia	3.059.000.000.000	3.059.000.000.000	-	3.059.000.000.000	3.059.000.000.000	-
Warburg Pincus	2.829.600.000.000	31.440.000	2.829.568.560.000	2.475.900.000.000	27.510.000	2.475.872.490.000
Credit Suisse	943.200.000.000	10.480.000	943.189.520.000	825.300.000.000	9.170.000	825.290.830.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	2.235.780.000.000	2.235.780.000.000	-	600.000.000	600.000.000	-
TỔNG CỘNG	12.010.580.000.000	8.237.821.920.000	3.772.758.080.000	9.303.800.000.000	6.002.636.680.000	3.301.163.320.000

28.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	9.303.800.000.000	6.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	2.706.780.000.000	9.297.800.000.000
Số cuối năm	12.010.580.000.000	9.303.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(335.263.000.000)	(372.025.862.009)

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VNĐ	Số lượng	Giá trị VNĐ
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	823.782.192	8.237.821.920.000	600.263.668	6.002.636.680.000
Cổ phiếu ưu đãi	377.275.808	3.772.758.080.000	330.116.332	3.301.163.320.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	823.782.192	8.237.821.920.000	600.263.668	6.002.636.680.000
Cổ phiếu ưu đãi	377.275.808	3.772.758.080.000	330.116.332	3.301.163.320.000

28.5 Lợi ích cổ đông thiểu số

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	440.002.727.735	-
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh từ việc mua cổ phần trong công ty con mới	29.649.249.700	440.020.365.800
Lỗ sau khi hợp nhất	(81.109.809)	(17.638.065)
Thay đổi lợi ích của cổ đông thiểu số do Công ty mua thêm 16% cổ phần của Công ty BĐS Viettronics	(413.573.122.504)	-
Số cuối năm	55.997.745.122	440.002.727.735
<i>Trong đó:</i>		
Lợi ích cổ đông thiểu số tại Công ty BĐS Viettronics	26.348.495.422	440.002.727.735
Lợi ích cổ đông thiểu số tại Công ty Riverview Đà Nẵng	29.649.249.700	-

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	1.927.488.384.241	590.755.368.714
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	1.927.488.384.241	590.755.368.714

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. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu từ hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	584.237.086.883	211.275.219.911
Lãi từ hoạt động đầu tư vốn cổ phần	12.773.122.503	7.370.564.160
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	2.056.927.411
Doanh thu hoạt động tài chính khác	34.154.193	19.549.274
TỔNG CỘNG	<u>597.044.363.579</u>	<u>220.722.260.756</u>

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Chi phí hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	701.956.812.837	169.271.002.272
TỔNG CỘNG	<u>701.956.812.837</u>	<u>169.271.002.272</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	1.364.405.790.025	185.386.772.467
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	14.563.333.332	3.774.809.371
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	5.733.986.744	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	82.547.000	394.462.151
Chi phí tài chính khác	7.328.129.436	1.964.825.712
TỔNG CỘNG	<u>1.392.113.786.537</u>	<u>191.520.869.701</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Chi phí nhân công	138.640.522.293	26.852.393.025
Chi phí khấu hao	323.108.510.991	71.951.151.190
Chi phí dịch vụ mua ngoài	420.056.061.479	103.512.345.500
Chi phí khác (bao gồm chi phí tài chính)	1.386.701.998.374	214.094.828.162
TỔNG CỘNG	<u>2.268.507.093.137</u>	<u>416.410.717.877</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

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	69.508.623.717	22.985.756.593
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	35.377.768.791	16.611.869.965
Thu nhập từ phạt hợp đồng	29.107.222.685	4.603.644.955
Thu nhập khác	5.023.632.241	1.770.241.673
Chi phí khác	44.775.184.289	17.109.770.492
Chi phí thanh lý tài sản cố định	34.582.803.815	16.434.078.231
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	8.431.166.188	476.943.531
Chi phí khác	1.761.214.286	198.748.730
GIÁ TRỊ THUẦN	24.733.439.428	5.875.986.101

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con 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 đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	201.984.541.349	109.467.774.404
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(890.299.075)	(583.982.760)
TỔNG CỘNG	201.094.242.274	108.883.791.644

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Bảng đối chiếu lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận chịu thuế được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận trước thuế	305.934.683.600	400.942.897.694
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán		
Phân bổ lợi thế thương mại	3.309.041.097	2.151.780.822
Phân bổ quyền thuê đất	-	7.045.015.907
Lãi từ hoạt động đầu tư vốn cổ phần	(12.773.122.503)	-
Các khoản khác	5.619.947.353	4.934.857.988
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗi năm trước	302.090.549.547	415.074.552.411
Lỗi tính thuế của Công ty và các công ty con	648.320.578.694	17.452.178.574
Lỗi năm trước chuyển sang của Công ty Vincom Center Long Biên	(7.081.630.405)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	943.329.497.836	432.526.730.985
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm hiện hành	201.984.541.349	109.467.774.404
Thuế TNDN phải trả đầu năm	48.099.036.876	47.964.850
Thuế TNDN phải trả của công ty con tại ngày mua	6.918.167.621	23.639.621.215
Thuế TNDN tạm tính cho khoản tạm ứng của khách hàng mua bất động sản	2.196.105.358	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(217.071.026.124)	(85.140.496.231)
Thuế TNDN trả thừa và điều chỉnh khác	9.796.285.361	84.172.638
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 23)	51.923.110.441	48.099.036.876

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</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 thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch khác	1.474.281.835	583.982.760	890.299.075	583.982.760
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	1.474.281.835	583.982.760		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			890.299.075	583.982.760

34.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ tính thuế như được trình bày ở Thuyết minh số 34.2 do không thể dự tính được 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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Vay	Trả gốc vay	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả /trả trước	Mua khoản đầu tư	Phát hành cổ phần mua khoản đầu tư	Trả tiền mua khoản đầu tư
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	(1.815.000.000.000)	877.058.333.333	(1.035.652.994.259)	883.380.506.733	(229.722.222.222)		- 229.722.222.222
Warburg Pincus	Cổ đông	(43.884.375.000)	-	-	27.016.220.662	-	-	-
Credit Suisse	Cổ đông	(14.628.125.000)	-	-	9.005.413.953	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	(2.235.780.000.000)	2.235.180.000.000	(600.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	(270.000.000.000)	-	(3.097.500.000)	3.097.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinfashion	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(9.673.408.963)	-	-	-	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc cho vay</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>	<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>Cổ tức đã trả</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	5.426.414.406.250	(4.385.012.500.000)	413.315.422.915	(373.183.377.779)	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	9.474.646.935	-	-	-
Warburg Pincus	Cổ đồng	-	-	-	-	(251.447.000.000)	251.447.000.000
Credit Suisse	Cổ đồng	-	-	-	-	(83.816.000.000)	83.816.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng tập đoàn	1.570.545.182.000	-	21.594.880.302	-	-	-

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê VNĐ	Thu tiền doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê VNĐ	Mua sắm hàng hóa và dịch vụ phải trả VNĐ	Thanh toán/Trả tiền trước mua hàng hóa và dịch vụ VNĐ	Tiền đặt cọc thuê TTTM đã nhận VNĐ	Hoàn cọc VNĐ
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(57.745.054.587)	57.470.077.787	-	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	50.003.208.135	(42.893.347.374)	(121.883.946.916)	115.844.783.966	-	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp VinGS	Công ty trong cùng Tập đoàn	25.123.995.151	(25.931.601.760)	-	-	-	3.442.944.281
Công ty TNHH Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn	138.702.573.320	(138.417.544.144)	-	-	(21.974.359.191)	-
Công ty Cổ phần Địa ốc thành phố Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	72.205.453.227	(72.205.453.227)	-	-	(1.572.227.262.147)	-
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	15.246.447.212	(15.246.447.212)	-	-	-	1.240.959.565
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	83.426.042.374	(72.338.497.260)	-	-	(39.315.031.054)	39.315.031.054
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	3.922.735.520	(3.922.735.520)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	23.542.803.148	(18.164.103.141)	-	-	(1.156.240.800)	-
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(1.229.060.396.191)	2.748.718.320.908	-	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	20.236.630.416	(20.236.630.416)	(2.865.552.559)	-	-	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	73.813.431.540	(68.124.672.424)	-	-	-	-
Công ty TNHH Vincom Office	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.519.462.560	(1.519.462.560)	-	-	-	-
Công ty TNHH Vinfashion	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	(994.172.682.968)	-
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	21.299.928.337	(21.299.928.337)	(29.418.510.639)	18.058.363.500	(1.532.917.430.410)	-



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

35. 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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty và các công ty con đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm đến 13%/năm. Đồng thời, Công ty và các công ty con cũng đã nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm tới 16,46%/năm.

Công ty cũng cho các bên liên quan thuê TTTM theo các thỏa thuận hợp đồng theo mức giá thị trường.

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

Các khoản phải thu, trả trước người bán, và chi phí trả trước cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền phí thuê TTTM	5.378.700.007
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền phí thuê TTTM	11.387.198.261
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền phí thuê TTTM	5.688.759.116
Phải thu từ các bên liên quan khác			2.033.714.735
			24.488.372.119
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 8)			
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền xây dựng	1.627.825.319.339
			1.627.825.319.339
Phải thu khác (Thuyết minh số 9)			
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ phải thu	7.617.168.849
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền lãi phải thu	9.474.646.935
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Tiền lãi phải thu	100.282.949.305
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền lãi phải thu	21.594.880.302
Công ty TNHH Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu bán máy móc, thiết bị sân bóng	35.989.974.969
Phải thu từ các bên liên quan khác			1.774.060.367
			176.733.680.727

Công ty Cổ phần Vincom Retail

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số cuối năm</i>
Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 11)			
Credit Suisse	Cổ đông	Lãi vay trả trước	5.166.831.300
Warburg Pincus	Cổ đông	Lãi vay trả trước	15.500.493.901
			20.667.325.201

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung giao dịch</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số cuối năm</i>
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các dịch vụ tiện ích phải trả	11.441.092.118
		Mua sắm hàng hóa dịch vụ phải trả	2.608.029.793
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	1.575.258.196
		Mua sắm hàng hóa dịch vụ phải trả	4.767.532.351
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền xây dựng phải trả	108.167.394.622
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua sắm hàng hóa dịch vụ phải trả	1.669.290.640
Phải trả các bên liên quan khác			1.540.388.744
			131.768.986.464
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 24)			
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	154.135.820.860
Công ty TNHH Vinfashion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	9.673.408.963
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trích trước chi phí dịch vụ	723.541.120
			164.532.770.943

Công ty Cổ phần Vincom Retail

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Số cuối năm
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)			
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thanh toán hộ Doanh thu chưa thực hiện	6.286.894.884 32.754.734.632
Công ty TNHH Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê gian hàng	19.798.987.628
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chưa thực hiện	17.123.600.903
Phải trả các bên liên quan khác			2.047.165.126
			78.011.383.173

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 26)

Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê gian hàng	1.572.227.262.147
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê gian hàng	1.160.776.068
Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê gian hàng	16.968.828.455
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê văn phòng	1.483.122.635
Công ty TNHH Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê gian hàng	3.224.709.600
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê gian hàng	1.532.917.430.410
Công ty TNHH Vinfashion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê gian hàng	994.172.682.968
Phải trả dài hạn các bên liên quan khác			2.419.770.051
			4.124.574.582.334

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 6)					
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.570.545.182.000	7%	Ngày 27 tháng 5 năm 2015	Không có
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	894.987.500.000	7%	Ngày 22 tháng 4 năm 2015	Không có
		2.465.532.682.000			

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 18.2)					
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Ngày 12 tháng 1 năm 2019	Không có
		2.613.600.000.000			

Vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm VNĐ	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22)					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	270.000.000.000	7%	Ngày 3 tháng 5 năm 2015	Không có
		270.000.000.000			
Vay dài hạn (Thuyết minh số 27)					
Credit Suisse	Cổ đông	106.875.000.000	8,75%	Ngày 11 tháng 1 năm 2019	Không có
Warburg Pincus	Cổ đông	320.625.000.000	8,75%	Ngày 11 tháng 1 năm 2019	Không có
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.367.941.666.667	14%	Ngày 8 tháng 11 năm 2018	Không có
		1.600.000.000.000	12% hoặc lãi suất cơ bản Ngân hàng Nhà nước cộng 4%, tùy xem lãi suất nào cao hơn	Ngày 15 tháng 2 năm 2019	Không có
		4.218.600.000.000	16,46%	Ngày 30 tháng 12 năm 2018	Không có
		7.614.041.666.667			

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

36. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Mã số 05 – Lợi nhuận từ các hoạt động đầu tư</i>		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 33)	(794.964.976)	(177.791.734)
Lãi từ đầu tư vốn cổ phần vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 29.2)	(12.773.122.503)	(7.370.564.160)
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	(25.175.589.489)	-
Thu nhập từ tiền lãi và cổ tức (Thuyết minh số 29.2)	(584.237.086.883)	(211.275.219.911)
TỔNG CỘNG	<u>(622.980.763.851)</u>	<u>(218.823.575.805)</u>
<i>Mã số 21 – Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>		
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(1.917.535.116.304)	(5.127.538.012)
Đặt cọc cho các dự án bất động sản tiềm năng	(700.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>(2.617.535.116.304)</u>	<u>(5.127.538.012)</u>
<i>Mã số 25 – Thanh toán tiền đầu tư vốn cổ phần vào các đơn vị khác</i>		
Mua lại các công ty con, số dư tiền thuần của các công ty con tại ngày mua	(1.765.566.245.163)	(1.715.611.179.140)
Mua lại các cổ phiếu bổ sung ở các công ty con hiện hữu	(400.800.000.000)	-
Thanh toán tiền đầu tư vốn cổ phần vào các đơn vị khác	(235.722.222.222)	(856.629.435.840)
Đặt cọc để mua cổ phiếu của các đơn vị khác	(716.500.000.000)	-
Cổ tức đã trả cho cổ đông cũ của các công ty con theo cam kết	-	(95.985.269.176)
Vốn góp từ các cổ đông cũ của các công ty con	-	116.752.341.216
Tiền ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	(1.470.000.000.000)	(266.500.000.000)
TỔNG CỘNG	<u>(4.588.588.467.385)</u>	<u>(2.817.973.542.940)</u>

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản vay ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con có các khoản phải thu khách hàng, các khoản cho vay, các khoản phải thu khác, tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty và các công ty con có 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 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.

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

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

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 các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Các phân tích độ nhạy như được 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 và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc đã định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng 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 tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty và các công ty con. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty và các công ty con nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và các công ty con và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty và các công ty con không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất do các khoản vay trong năm của Công ty có lãi suất cố định.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty và các công ty con như tiền gửi, huy động vốn vay có nguồn gốc ngoại tệ và các hoạt động kinh doanh hàng ngày khác.

Công ty và các công ty con chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về ngoại hối.

Độ nhạy đối với thay đổi tỷ giá ngoại tệ

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Công ty và các công ty con (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty và các công ty con là không đáng kể.

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với thay đổi tỷ giá ngoại tệ (tiếp theo)

	Thay đổi tỷ giá USD/VND	Đơn vị tính: VND Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
Năm nay	+2.0%	(8.350.404.955)
	-2.0%	8.350.404.955
Năm trước	+2.1%	(7.873.181.991)
	-2.1%	7.873.181.991

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 chủ yếu từ hoạt động tài chính, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và phải thu lãi vay từ các bên liên quan.

Các khoản cho vay và phải thu lãi vay từ các bên liên quan

Công ty và các công ty con có các khoản cho vay và các khoản phải thu lãi vay từ các công ty khác trong Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 6, 9, 18.2 và 35. Các khoản mục này không được bảo đảm. Công ty và các công ty con quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu hồi vốn từ các bên liên quan và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng đối tượng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng.

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi có kỳ hạn

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

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

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Ban Giám đốc của Công ty và các công ty con đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các đối tác có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu và cho vay sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Đơn vị: VNĐ

	<i>Tổng cộng</i>	<i>Không quá hạn và không bị suy giảm</i>	<i>Quá hạn nhưng không bị suy giảm</i>			
			<i>< 30 ngày</i>	<i>31-90 ngày</i>	<i>91-120 ngày</i>	<i>> 120 ngày</i>
Số cuối năm	5.504.439.554.795	5.424.886.129.875	865.001.449	32.967.464.053	22.704.920.358	23.016.039.060
Số đầu năm	2.690.435.610.374	2.615.844.021.201	16.940.315.710	33.708.111.709	19.792.322.691	4.150.839.063

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 giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng và các khoản trái phiếu dài hạn để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Công ty và các công ty con hoàn thành và đưa các dự bất động sản vào hoạt động. Không có khoản tín dụng ngân hàng nào chưa được sử dụng hết tại ngày 31 tháng 12 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

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty 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 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số cuối năm				
Các khoản vay	-	-	2.300.000.000.000	2.300.000.000.000
Phải trả người bán	147.648.218.323	-	-	147.648.218.323
Vay từ các bên liên quan	-	270.000.000.000	7.614.041.666.667	7.884.041.666.667
Chi phí phải trả và nợ phải trả ngắn hạn khác	26.718.011.142	482.281.402.063	-	508.999.413.205
Nợ phải trả dài hạn khác	-	-	4.443.376.253.885	4.443.376.253.885
TỔNG CỘNG	174.366.229.465	752.281.402.063	14.357.417.920.552	15.284.065.552.080
Số đầu năm				
Các khoản vay	-	-	2.300.000.000.000	2.300.000.000.000
Phải trả người bán	25.559.701.058	-	-	25.559.701.058
Vay từ các bên liên quan	-	798.987.500.000	5.818.600.000.000	6.617.587.500.000
Chi phí phải trả và nợ phải trả ngắn hạn khác	10.277.941.283	156.954.558.307	-	167.232.499.590
Nợ phải trả dài hạn khác	-	-	329.993.424.079	329.993.424.079
TỔNG CỘNG	35.837.642.341	955.942.058.307	8.448.593.424.079	9.440.373.124.727

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

38. 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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Cho các bên liên quan vay	5.079.132.682.000	-	2.467.185.593.750	-	5.079.132.682.000	2.467.185.593.750
Tiền gửi ngắn hạn	30.000.000.000	-	-	-	30.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	6.000.000.000	-	-	-	6.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	191.766.956.343	(11.011.933.186)	104.619.497.145	(874.187.515)	180.755.023.157	103.745.309.630
Phải thu khác	202.141.849.637	-	89.504.706.995	-	202.141.849.637	89.504.706.995
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.079.419.146.774	-	4.506.649.644.441	-	1.079.419.146.774	4.506.649.644.441
TỔNG CỘNG	6.588.460.634.754	(11.011.933.186)	7.167.959.442.331	(874.187.515)	6.577.448.701.568	7.167.085.254.816



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

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

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay và vay chuyển đổi	2.570.000.000.000	2.668.987.500.000	2.570.000.000.000	2.668.987.500.000
Phải trả người bán	147.648.218.323	25.559.701.058	147.648.218.323	25.559.701.058
Vay từ các bên liên quan	7.614.041.666.667	6.248.600.000.000	7.614.041.666.667	6.248.600.000.000
Chi phí phải trả và nợ phải trả ngắn hạn khác	508.999.413.205	167.232.499.590	508.999.413.205	167.232.499.590
Nợ phải trả dài hạn khác	4.443.376.253.885	329.993.424.079	4.443.376.253.885	329.993.424.079
TỔNG CỘNG	15.284.065.552.080	9.440.373.124.727	15.284.065.552.080	9.440.373.124.727

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

Công ty và các công ty con sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền, tiền gửi ngắn hạn, phải thu khách hàng, 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 tài sản tài chính và các khoản đầu tư 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 đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- ▶ Các khoản vay và nợ ngân hàng, 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

39. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một số khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày lại như sau:

Mã số	Chỉ tiêu	Số ban đầu	Điều chỉnh	Số đã được điều chỉnh
<i>Đơn vị: VND</i>				
<i>Số đã được điều chỉnh</i>				
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013				
240	Bất động sản đầu tư	[1], [2] 6.811.154.689.246	69.934.153.849	6.881.088.843.095
241	Nguyên giá	6.911.196.189.459	70.341.076.506	6.981.537.265.965
242	Khấu hao lũy kế	(100.041.500.213)	(406.922.657)	(100.448.422.870)
261	Chi phí trả trước dài hạn	[1] 152.682.448.643	(99.337.265.203)	53.345.183.440
335	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	[3] 18.667.899.250	(18.667.899.250)	-
420	Lỗ lũy kế	[2], [3] (68.815.236.597)	(10.735.212.104)	(79.550.448.701)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013				
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	[2], [3] (159.801.887.483)	(9.469.114.789)	(169.271.002.272)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	[3] 1.850.080.075	(1.266.097.315)	583.982.760

Trong năm 2014, Công ty đã đánh giá lại việc phân bổ chi phí phát triển liên quan đến Vincom Center Bà Triệu – Tòa tháp C, tại số 144, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, và đã có những điều chỉnh như sau:

- [1] Chi phí trả trước dài hạn được điều chỉnh giảm một khoản là 99.337.265.203 đồng và nguyên giá bất động sản đầu tư được điều chỉnh tăng 70.341.076.506 đồng sau khi Công ty phân bổ lại tiền sử dụng đất cho diện tích đất sử dụng lâu dài thuộc Tòa tháp C (trước đây được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn) vào giá vốn của cấu phần căn hộ đã bán trong các năm trước và cấu phần trung tâm thương mại với số tiền tương ứng là 74.502.948.902 đồng và 44.408.050.669 đồng.
- [2] Ngoài ra, Công ty cũng phân bổ lại một số chi phí xây dựng làm tăng nguyên giá bất động sản đầu tư và giảm giá vốn của cấu phần căn hộ đã bán cùng một khoản là 25.526.103.180 đồng.
- [3] Các điều chỉnh nêu trên làm giảm khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả có liên quan một khoản là 18.667.899.250 đồng, đồng thời làm giảm thu nhập thuế thu nhập hoãn lại một khoản là 1.266.097.315 đồng và làm tăng giá vốn một khoản là 9.469.114.789 đồng. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối giảm 10.735.212.104 đồng do ảnh hưởng của các điều chỉnh 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

40. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê quầy hàng theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này 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>
Đến 1 năm	1.468.326.298.398	1.464.153.249.177
Trên 1-5 năm	3.134.369.238.322	2.933.858.096.705
Trên 5 năm	2.678.011.145.499	1.292.975.045.238
TỔNG CỘNG	<u>7.280.706.682.219</u>	<u>5.690.986.391.120</u>

Cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là người đi thuê

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này 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>
Đến 1 năm	15.656.444.999	12.780.862.214
Trên 1-5 năm	67.756.763.873	53.012.468.675
Trên 5 năm	601.348.470.416	466.873.261.417
TỔNG CỘNG	<u>684.761.679.288</u>	<u>532.666.592.306</u>

Các cam kết liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng các dự án bất động sản

Công ty BĐS Viettronics, một công ty con, đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh tại số 54A, đường Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này ước tính là 557 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết liên quan tới tiền sử dụng đất của dự án là 398 tỷ đồng Việt Nam.

Các cam kết khác

Cam kết liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Theo hợp đồng hợp tác ký ngày 24 tháng 6 năm 2014 giữa Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị ước tính khoảng 1.099,5 tỷ VNĐ để bảo đảm quyền được độc quyền tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản tại số 209, đường 30 tháng 4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số tiền cam kết còn lại theo thỏa thuận này ước tính là 842,5 tỷ VNĐ.

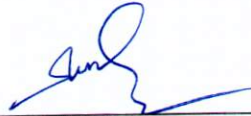
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 9 tháng 1 năm 2015, Công ty đã thành lập Công ty TNHH Vincom Thủ Đức, một công ty con với vốn điều lệ là 6 tỷ VNĐ và do Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Hoạt động chính của công ty con này là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Công ty con này có trụ sở chính tại số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 6 tháng 1 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 88% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa ("Công ty Suối Hoa") từ các cá nhân. Công ty Suối Hoa được thành lập vào ngày 22 tháng 1 năm 2014. Hoạt động chính của Công ty Suối Hoa là kinh doanh bất động sản.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh 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.



Vương Thị Tinh
Kế toán trưởng



Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2015