

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 40

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 vào 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 và đầu tư kinh doanh bất động sản.

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

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 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính của Công ty phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng, 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng tóm lược trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin tổng thể đầy đủ về 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.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2015



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 61032954/16942013

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập 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 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 28 tháng 3 năm 2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.556.777.179.846	4.452.665.645.681
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.314.302.678	4.251.602.254.792
111	1. Tiền		1.314.302.678	89.602.254.792
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	4.162.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn	24	3.726.541.677.433	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		3.726.541.677.433	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		241.369.404.335	118.697.552.779
131	1. Phải thu khách hàng	24	13.683.897.081	-
132	2. Trả trước cho người bán		2.332.316.360	63.140.000
135	3. Các khoản phải thu khác	5	225.353.190.894	118.634.412.779
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		587.551.795.400	82.365.838.110
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	6	21.093.985.113	49.358.721.840
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		227.755.911	3.007.116.270
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	23.1	9.796.285.359	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	7	556.433.769.017	30.000.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		17.158.653.041.332	12.493.921.613.828
220	I. Tài sản cố định		7.873.927.414	88.082.074
221	1. Tài sản cố định hữu hình		29.406.318	44.748.738
222	Nguyên giá		46.027.273	46.027.273
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.620.955)	(1.278.535)
227	2. Tài sản cố định vô hình		79.229.175	43.333.336
228	Nguyên giá		106.750.000	52.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.520.825)	(8.666.664)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8	7.765.291.921	-
250	II. Các khoản đầu tư dài hạn	9	14.557.105.299.197	12.458.556.157.910
251	1. Đầu tư vào công ty con		8.132.116.410.310	8.151.370.564.160
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		3.311.388.888.887	1.100.000.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		3.113.600.000.000	3.207.185.593.750
260	III. Tài sản dài hạn khác		2.593.673.814.721	35.277.373.844
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	34.594.261.221	35.277.373.844
263	2. Tài sản dài hạn khác	11	2.559.079.553.500	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		21.715.430.221.178	16.946.587.259.509

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		10.149.212.552.885	7.892.192.755.702
310	I. Nợ ngắn hạn		1.835.170.886.218	1.373.592.755.702
311	1. Vay ngắn hạn	12	-	1.288.987.500.000
312	2. Phải trả người bán	13	2.712.218.060	-
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	1.641.832.050	4.550.309.495
315	4. Phải trả người lao động		2.404.000	1.074.486.567
316	5. Chi phí phải trả	15	202.279.245.490	78.651.271.810
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	1.628.535.186.618	329.187.830
330	II. Nợ dài hạn		8.314.041.666.667	6.518.600.000.000
334	1. Vay và nợ dài hạn	17	8.314.041.666.667	6.518.600.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.566.217.668.293	9.054.394.503.807
410	I. Vốn chủ sở hữu	18.1	11.566.217.668.293	9.054.394.503.807
411	1. Vốn cổ phần đã góp		12.010.580.000.000	9.303.800.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		71.256.000.000	9.329.000.000
420	3. Lỗ lũy kế		(515.618.331.707)	(258.734.496.193)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		21.715.430.221.178	16.946.587.259.509

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	58,87	507

Vương Thị Tình
Kế toán trưởng



Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2015

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.1	110.735.845.576	12.010.651.389
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	110.735.845.576	12.010.651.389
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	(110.735.845.576)	(9.383.051.923)
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		-	2.627.599.466
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	1.273.716.577.322	319.017.225.428
22	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	21	(1.195.476.166.755) (1.168.294.667.036)	(199.459.139.479) (195.298.439.167)
24	8. Chi phí bán hàng		-	(3.403.965.283)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		-	(1.764.275.352)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		78.240.410.567	117.017.444.780
31	11. Thu nhập khác		523.962.579	-
32	12. Chi phí khác		(385.208.659)	-
40	13. Lợi nhuận khác		138.753.920	-
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		78.379.164.487	117.017.444.780
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	-	(4.124.748.157)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		78.379.164.487	112.892.696.623


Vương Thị Tinh
Kế toán trưởng




Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		78.379.164.487	117.017.444.780
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		37.713.247	9.945.199
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	19.2, 21	5.702.754.008	(2.056.927.323)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	19.2	(1.273.713.056.322)	(316.960.298.105)
06	Chi phí lãi vay	21	1.168.294.667.036	195.298.439.167
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(21.298.757.544)	(6.691.396.282)
09	Tăng các khoản phải thu		(11.238.918.375)	(6.371.203.968)
11	Tăng các khoản phải trả		10.644.298.024	3.595.169.640
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		245.299.042	(37.090.313.029)
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.017.539.014.024)	(32.222.114.835)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23	(13.901.176.976)	(67.821.390)
15	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(6.600.435.684)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.059.688.705.537)	(78.847.679.864)
	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		(2.536.941.795.421)	(98.027.273)
23	Tiền chi cho vay		(7.145.968.583.683)	(3.960.185.593.750)
24	Tiền thu hồi cho vay		2.773.012.500.000	753.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.171.788.068.372)	(3.011.400.000.000)
26	Tiền thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác		-	164.000.000.000
26	Tiền thu từ thoái vốn tại các công ty con		4.480.000.000.000	-
26	Tiền nhận đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư		1.063.138.127.777	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức nhận được		1.093.930.389.060	165.224.744.096
30	Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.444.617.430.639)	(5.889.458.876.927)

Công ty Cổ phần Vincom Retail

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		533.527.000.000	3.310.529.000.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		2.376.812.500.000	7.246.117.476.346
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.321.058.333.338)	-
36	Cổ tức đã trả		(335.263.000.000)	(343.216.109.662)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		254.018.166.662	10.213.430.366.684
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(4.250.287.969.514)	4.245.123.809.893
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		4.251.602.254.792	6.446.517.576
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		17.400	31.927.323
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	1.314.302.678	4.251.602.254.792

Vương Thị Tinh
Kế toán trưởng

Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 và đầu tư kinh doanh bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 124 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 65 nhân viên)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 10 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng ("Công ty BĐS Hải Phòng")	100,00	100,00	Số 5, đường Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, Hải Phòng	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty 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 Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, 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, 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, xây dựng 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	▶ Cho thuê mặt bằng bán lẻ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Vincom Megamall Times City ("Công ty VMM Times City")	100,00	100,00	Số 458, đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	► Cho thuê mặt bằng bán lẻ
9	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, Đà Nẵng	► Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	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, xây dựng và kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính 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 riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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 hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định vô hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.5 *Khấu hao và hao mòn*

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

Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.6 *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 Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó. .

3.7 *Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.8 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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.

3.10 *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 riêng.

3.11 *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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.12 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 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 sử dụng trong kế toán của Công ty 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 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 riêng.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

3.15 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 cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 hiện hành (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 riêng.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

ĐƠN
NH
TY
HỮU
YOL
NAM
NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 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 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 ở Việt Nam ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, 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 bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản cho vay dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu 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 riêng, 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 hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty 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 có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn và dài hạn, phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

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 riêng 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi ngân hàng	1.314.302.678	89.602.254.792
Các khoản tương đương tiền	-	4.162.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.314.302.678	4.251.602.254.792

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi tiền gửi	-	30.466.000.000
Lãi cho vay phải thu	190.470.126.988	85.089.237.503
Cổ tức phải thu	33.700.000.000	-
Các khoản phải thu khác	1.183.063.906	3.079.175.276
TỔNG CỘNG	225.353.190.894	118.634.412.779
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>17.937.271.409</i>	<i>30.470.326.000</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 24)	<i>207.415.919.485</i>	<i>88.164.086.779</i>

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi vay trả trước (Thuyết minh số 24)	20.667.325.201	49.347.707.398
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	426.659.912	11.014.442
TỔNG CỘNG	21.093.985.113	49.358.721.840

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

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc cho mục đích phát triển dự án bất động sản tiềm năng	-	30.000.000.000
Đặt cọc mua cổ phần (*)	549.833.333.335	-
Tài khoản tạm khoá cho mục đích góp vốn thành lập công ty con	6.000.000.000	-
Tài sản ngắn hạn khác	600.435.682	-
TỔNG CỘNG	556.433.769.017	30.000.000.000

(*) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 233,3 tỷ đồng Việt Nam để đảm bảo quyền được nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát"), công ty liên kết hiện hữu, theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần được ký giữa Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một đối tác doanh nghiệp; và
- ▶ Khoản đặt cọc 316,5 tỷ đồng Việt Nam để nhận chuyển nhượng 100% tỷ lệ lợi ích (tương đương với 2.772.572 cổ phần) trong một doanh nghiệp. Doanh nghiệp này hiện đang phát triển một dự án bất động sản tại phường Trung Tự, quận Đống Đa, Hà Nội.

8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm các chi phí đầu tư hệ thống máy chủ và phần mềm quản trị tài chính kế toán đang trong quá trình triển khai, lắp đặt.

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	9.1	8.132.116.410.310	8.151.370.564.160
Đầu tư vào công ty liên kết	9.2	3.311.388.888.887	1.100.000.000.000
Các khoản đầu tư dài hạn khác	9.3	3.113.600.000.000	3.207.185.593.750
TỔNG CỘNG		14.557.105.299.197	12.458.556.157.910

9.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Tên đơn vị</i>		
Công ty VMM Royal City (i)	1.409.000.000.000	3.059.000.000.000
Công ty BĐS Viettronics (ii)	2.544.170.564.160	2.143.370.564.160
Công ty Vincom Center B TPHCM (i)	449.000.000.000	1.439.000.000.000
Công ty BĐS Hải Phòng	497.000.000.000	497.000.000.000
Công ty Vincom Center Bà Triệu (i)	231.000.000.000	501.000.000.000
Công ty Vincom Center Long Biên	506.000.000.000	506.000.000.000
Công ty Vincom Center Hạ Long	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty VMM Times City (iii)	665.780.000.000	-
Công ty Riverview Đà Nẵng (iv)	202.195.496.150	-
Công ty Metropolis (v)	1.621.970.350.000	-
TỔNG CỘNG	8.132.116.410.310	8.151.370.564.160

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

9.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Thuyết minh số 1 trình bày chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con.

- (i) Trong quý 4 năm 2014, Công ty đã bán lại một phần vốn góp tại các Công ty VMM Royal City, Công ty Vincom Center Bà Triệu, và Công ty Vincom Center B TPHCM cho chính các đơn vị này khi các công ty con nói trên thực hiện việc giảm vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã nhận được 2.910 tỷ đồng Việt Nam tiền thu hồi vốn đầu tư từ các công ty con này.
- (ii) Vào ngày 23 tháng 10 năm 2014, Công ty đã mua thêm 16% cổ phần của Công ty BĐS Viettronics, công ty con, từ các cổ đông cá nhân và theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty BĐS Viettronics tăng lên thành 98,97%. Công ty BĐS Viettronics là chủ đầu tư của Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh tại số 54A Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội. Tổng giá phí của giao dịch này là 400,8 tỷ đồng Việt Nam.
- (iii) Vào ngày 25 tháng 4 năm 2014, Công ty đã mua 100% cổ phần trong Công ty VMM Times City từ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội nhằm mục đích khai thác hoạt động kinh doanh trung tâm thương mại Vincom Megamall Times City có địa chỉ tại số 458 đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tổng giá phí của giao dịch này là 2.235 tỷ đồng Việt Nam được thanh toán thông qua việc phát hành cổ phiếu của Công ty (theo mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam/cổ phần). Vào ngày 23 tháng 10 năm 2014, Công ty VMM Times City thực hiện giảm vốn điều lệ thông qua hình thức mua lại một phần vốn góp từ Công ty. Theo đó, Công ty đã nhận được 1.570 tỷ đồng Việt Nam tiền bán lại vốn góp cho công ty VMM Times City.
- (iv) Vào ngày 13 tháng 8 năm 2014, Công ty đã mua 97% cổ phần trong Công ty Riverview Đà Nẵng từ một doanh nghiệp với tổng giá phí là 182,2 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Riverview Đà Nẵng hiện đang phát triển một dự án bất động sản trên khu đất có diện tích 20.707 m² tại đường Ngô Quyền, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, Đà Nẵng.
- (v) Vào ngày 12 tháng 8 năm 2014, Công ty đã mua 100% cổ phần trong Công ty Metropolis từ một doanh nghiệp và các cá nhân với tổng giá phí là 1.622 tỷ đồng Việt Nam. Công ty Metropolis hiện đang phát triển một dự án bất động sản trên khu đất có diện tích 31.072 m² tại phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp ngày 12 tháng 7 năm 2013, toàn bộ vốn góp của Công ty trong Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty Vincom Center Long Biên, Công ty Vincom Center B TPHCM và Công ty BĐS Hải Phòng và 50% vốn góp của Công ty trong Công ty VMM Times City đang được Công ty dùng làm tài sản đảm bảo cho các bên Credit Suisse AG, Singapore Branch ("Credit Suisse") và Warburg Pincus Investments III B.V. ("Warburg Pincus") để bảo lãnh không hủy ngang việc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và những cổ đông lớn của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch với Credit Suisse và Warburg Pincus.

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

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

9.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Công ty Tân Liên Phát	32,5%	30%

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 đã ký kết thỏa thuận bổ sung hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với một doanh nghiệp để điều chỉnh tăng giá chuyển nhượng của 30% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát (đã mua trong năm 2013) một khoản là 166,6 tỷ đồng Việt Nam. Khoản điều chỉnh giá mua này xuất phát từ việc Công ty Tân Liên Phát tăng diện tích đất sử dụng của dự án Vinhomes Central Park từ 35,5 ha lên 42,2 ha.

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2014, Công ty đã nhận chuyển nhượng 2,5% cổ phần tương đương 16.375.000 cổ phiếu trong Công ty Tân Liên Phát từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 229,7 tỷ đồng Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Địa chỉ của Công ty Tân Liên Phát đặt tại số 38/12 Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Tân Liên Phát hiện là chủ đầu tư Dự án Vinhomes Central Park có địa chỉ tại số 722 Điện Biên Phủ, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

9.3 Các khoản đầu tư dài hạn khác

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho các bên liên quan vay dài hạn (Thuyết minh số 24)	3.113.600.000.000	3.207.185.593.750
TỔNG CỘNG	3.113.600.000.000	3.207.185.593.750

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí phát hành trái phiếu và thu xếp các khoản vay	32.037.850.802	31.625.000.000
Phí quản lý tài khoản chứng khoán	-	2.880.000.000
Công cụ, dụng cụ	1.038.677.076	772.373.844
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.517.733.343	-
TỔNG CỘNG	34.594.261.221	35.277.373.844

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

11. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Tài sản dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 1.500 tỷ đồng Việt Nam cho một đối tác để đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện 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.
- ▶ Khoản đặt cọc 700 tỷ đồng Việt Nam cho một đối tác để nhận chuyển nhượng toàn bộ cấu phần trung tâm thương mại của một dự án bất động sản tại phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
- ▶ Các chi phí đầu tư là 257 tỷ đồng Việt Nam để phát triển một dự án bất động sản có địa chỉ tại số 209, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.
- ▶ Các chi phí đầu tư là 101,75 tỷ đồng Việt Nam để phát triển một dự án bất động sản trên khu đất có diện tích 4.070m² tại phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

12. VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay chuyển đổi (i)	-	368.987.500.000
Vay từ các bên liên quan	-	920.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	1.288.987.500.000

(i) Đây là các khoản vay chuyển đổi từ Credit Suisse và Warburg Pincus. Vào ngày 11 tháng 7 năm 2014, Công ty đã hoàn tất các thủ tục cần thiết để gia hạn khoản vay chuyển đổi này đến ngày 11 tháng 1 năm 2019. Do vậy, khoản vay này đã được phân loại là vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như được trình bày ở Thuyết minh 17.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 24)	1.668.435.609	-
Phải trả ngắn hạn cho người bán	1.043.782.451	-
TỔNG CỘNG	2.712.218.060	-

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 23.1)	-	4.104.891.617
Thuế thu nhập cá nhân	626.310.018	202.661.834
Các khoản thuế phải nộp khác	1.015.522.032	242.756.044
TỔNG CỘNG	1.641.832.050	4.550.309.495

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	198.957.963.816	76.904.861.111
Các chi phí phải trả khác	3.321.281.674	1.746.410.699
TỔNG CỘNG	202.279.245.490	78.651.271.810
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	127.794.710.484	3.812.966.254
Chi phí phải trả cho các bên khác	74.484.535.006	74.838.305.556

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư (*)	1.621.970.350.000	-
Tiền mua cổ phần phải trả	4.490.000.000	-
Các khoản khác	2.074.836.618	329.187.830
TỔNG CỘNG	1.628.535.186.618	329.187.830
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	1.626.460.350.000	-
Phải trả khác	2.074.836.618	329.187.830

(*) Theo hợp đồng đặt cọc mua cổ phần ký ngày 1 tháng 7 năm 2014 giữa Công ty và Công ty BĐS Viettronics, Công ty nhận khoản tiền đặt cọc này để cam kết thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Công ty đang nắm giữ trong Công ty Metropolis cho Công ty BĐS Viettronics.

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

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay chuyển đổi từ các cổ đông (Thuyết minh số 24) (i)	427.500.000.000	-
Vay từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Thuyết minh số 24)	5.586.541.666.667	4.218.600.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	2.300.000.000.000	2.300.000.000.000
TỔNG CỘNG	8.314.041.666.667	6.518.600.000.000

(i) Bao gồm các khoản vay chuyển đổi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 15 triệu đô la Mỹ và 5 triệu đô la Mỹ, trong đó 17,5 triệu đô la Mỹ được nhận trong năm 2013 và 2,5 triệu đô la Mỹ được nhận trong năm 2014. Các khoản vay này chịu lãi suất 8,75%/năm, không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ thành cổ phần ưu đãi của Công ty sau 3 tháng từ thời điểm sớm hơn giữa (1) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (2) ngày 31 tháng 3 năm 2014.

(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 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 13%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng 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 sở hữu bởi Công ty Vincom Center Bà Triệu, một công ty con và Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên sở hữu bởi Công ty Vincom Center Long Biên, một công ty con khác.

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	6.000.000.000	-	398.669.193	6.398.669.193
- Cổ phần phát hành thêm (i)	9.297.800.000.000	9.329.000.000	-	9.307.129.000.000
- Chia cổ tức (ii)	-	-	(372.025.862.009)	(372.025.862.009)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	112.892.696.623	112.892.696.623
Số cuối năm	9.303.800.000.000	9.329.000.000	(258.734.496.193)	9.054.394.503.807
Năm nay				
Số đầu năm	9.303.800.000.000	9.329.000.000	(258.734.496.194)	9.054.394.503.806
- 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	-	-	78.379.164.487	78.379.164.487
Số cuối năm	12.010.580.000.000	71.256.000.000	(515.618.331.707)	11.566.217.668.293

- (i) Trong năm, Công ty đã phát hành 223.518.000 cổ phần cho mục đích mua cổ phần của các công ty con như trình bày tại Thuyết minh số 9.1. Theo Thỏa thuận ký giữa Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ và một số công ty khác trong Tập đoàn với Credit Suisse và Warburg Pincus ngày 12 tháng 7 năm 2013, Công ty cũng đã phát hành 47.159.476 cổ phần ưu đãi và 524 cổ phần phổ thông cho phần vốn góp bằng tiền trị giá 533.527.000.000 đồng Việt Nam cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và
- (ii) Trong năm, Công ty đã chia cổ tức ưu đãi với tổng số tiền là 83.816.000.000 đồng Việt Nam cho Credit Suisse và 251.447.000.000 đồng Việt Nam cho Warburg Pincus vào các ngày 25 tháng 4 năm 2014 và ngày 14 tháng 7 năm 2014.

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố 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

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
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

18.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký và đã phát hành	1.201.058.000	930.380.000
Cổ phiếu phổ thông	823.782.192	600.263.668
Cổ phiếu ưu đãi	377.275.808	330.116.332

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VNĐ/cổ phiếu.

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
Tổng doanh thu cung cấp dịch vụ tiếp thị và quản lý trung tâm thương mại cho các công ty con	110.735.845.576	12.010.651.389
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
DOANH THU THUẦN	110.735.845.576	12.010.651.389

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
Lãi tiền gửi	56.636.261.279	42.050.899.953
Lãi cho vay và đặt cọc	507.776.795.043	171.144.130.003
Cổ tức được chia từ các công ty con	709.300.000.000	96.394.703.989
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	2.056.927.323
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.521.000	-
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	7.370.564.160
TỔNG CỘNG	1.273.716.577.322	319.017.225.428

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

20. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiếp thị và quản lý trung tâm thương mại cho các công ty con	110.735.845.576	9.383.051.923
TỔNG CỘNG	110.735.845.576	9.383.051.923

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	1.168.294.667.036	195.298.439.167
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	82.547.000	385.890.941
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	5.702.754.008	-
Chi phí phát hành và thu xếp các khoản vay	14.563.333.332	-
Chi phí tài chính khác	6.832.865.379	3.774.809.371
TỔNG CỘNG	1.195.476.166.755	199.459.139.479

22. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	46.693.062.015	9.942.796.498
Chi phí khấu hao	37.713.247	9.945.199
Chi phí dịch vụ mua ngoài (bao gồm chi phí tài chính)	1.258.223.985.893	4.085.018.838
Chi phí khác	1.257.251.176	199.972.671.502
TỔNG CỘNG	1.306.212.012.331	214.010.432.037

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

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

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 Thuế TNDN hiện hành

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận trước thuế	78.379.164.487	117.017.444.780
Các điều chỉnh lợi nhuận theo kế toán		
Thu nhập từ cổ tức	(709.300.000.000)	(96.394.703.989)
Khác	-	1.000.000
(Lỗ thuế)/thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	(630.920.835.513)	20.623.740.791
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm	-	4.124.748.157
Thuế TNDN phải trả đầu năm	4.104.891.617	47.964.850
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(13.901.176.976)	(67.821.390)
Thuế TNDN (trả trước)/phải trả cuối năm	(9.796.285.359)	4.104.891.617

23.2 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận từ lỗ thuế

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có khoản lỗ lũy kế với giá trị là 9.796.285.359 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 0 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Đây là lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai của Công ty tại thời điểm này.

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

24. 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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đi vay</i>	<i>Đi vay đã trả</i>	<i>Lãi vay phải trả</i>	<i>Lãi vay đã trả/ trả trước</i>	<i>Cổ tức phải thu</i>	<i>Cổ tức đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup -							
Công ty CP	Công ty mẹ	(1.815.000.000.000)	877.058.333.333	(797.608.549.916)	671.679.752.766	-	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	(558.832.222.222)	558.832.222.222	(869.294.568)	869.294.568	-	-
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 Vincom Center							
Bà Triệu	Công ty con	(55.000.000.000)	255.000.000.000	(355.555.556)	577.777.778	288.700.000.000	(255.000.000.000)
Công ty VMM Royal City	Công ty con	(80.000.000.000)	270.000.000.000	(1.212.777.778)	1.423.888.889	69.600.000.000	(69.600.000.000)
Công ty Vincom Center B							
TPHCM	Công ty con	-	100.000.000.000	(177.777.778)	288.888.889	301.800.000.000	(301.800.000.000)
Công ty VMM Times City	Công ty con	(40.000.000.000)	40.000.000.000	(456.944.444)	456.944.444	49.200.000.000	(49.200.000.000)
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	(269.000.000.000)	269.000.000.000	(2.306.888.889)	2.306.888.889	-	-
Công ty Vincom Center							
Hà Long	Công ty con	(210.000.000.000)	210.000.000.000	(2.409.166.667)	2.409.166.667	-	-

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

24. 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 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	4.429.414.406.250	(3.388.012.500.000)	368.110.422.915	(327.978.377.779)	-	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	2.503.130.705.432	(940.000.000.000)	73.264.979.368	(74.415.972.223)	-	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	-	-	-	(251.447.000.000)	251.447.000.000
Credit Suisse	Cổ đông	-	-	-	-	(83.816.000.000)	83.816.000.000
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	293.461.370.057	(55.000.000.000)	2.279.336.166	(1.555.556)	-	-
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	578.662.101.944	-	43.748.136.872	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	210.000.000.000	-	2.858.333.333	-	-	-

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

24. 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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	Chuyển nhượng cổ phần đã trả	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	Chuyển nhượng cổ phần đã thu	Nhận đặt cọc mua cổ phần	Góp vốn/ (nhận góp vốn)	Thu hồi vốn góp
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(229.722.222.222)	229.722.222.222	-	-	-	-	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	(4.490.000.000)	-	-	-	(1.621.970.350.000)	-	-
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	-	-	-	-	-	-	(270.000.000.000)
Công ty VMM Royal City	Công ty con	-	-	-	-	-	-	(1.650.000.000.000)
Công ty VMM Times City	Công ty con	-	-	-	-	-	-	(1.570.000.000.000)
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	(57.957.800.000)	57.957.800.000	1.047.957.800.000	(1.047.957.800.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng tập đoàn	(2.235.780.000.000)	2.235.780.000.000	-	-	-	-	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	-	-	-	-	(400.145.000.000)	-
Credit Suisse	Cổ đông	-	-	-	-	-	(133.382.000.000)	-
Công ty Riverview Đà Nẵng	Công ty con	-	-	-	-	-	20.000.000.000	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	1.815.000.000.000	-

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

24. 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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Phí quản lý phải thu	Phí quản lý phải thu đã thu	Hàng hóa và dịch vụ phải trả (Bao gồm phí quản lý)	Hàng hóa và dịch vụ đã trả (Bao gồm phí quản lý)	Phải thu khác/ Đã trả khác	Phải trả khác/ Đã thu khác
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	-	-	(41.106.121.828)	39.834.491.229	523.415.377.437	(523.415.377.437)
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	25.694.236.988	(25.596.963.551)	-	-	-	-
Công ty VMM Royal City	Công ty con	42.510.537.324	(37.376.343.495)	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Vincom Center B TP HCM	Công ty con	30.591.675.051	(27.171.431.864)	-	-	-	-
Công ty VMM Times City	Công ty con	22.045.841.504	(21.348.207.755)	-	-	-	-

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

24. 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 đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm đến 13%/năm. Đồng thời, Công ty cũng đã nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm tới 16,46%/năm.

Trong năm Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con. Theo đó Công ty đã ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ lại các chi phí cho hoạt động quản lý phát sinh tại Công ty cho các công ty con trên cơ sở tỷ trọng doanh thu của các công ty con.

Trong năm, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 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, chi phí trả trước, và các khoản phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

			Đơn vị tính: VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Phải thu khách hàng			
Công ty VMM Times City	Công ty con	Phí quản lý phải thu	697.633.749
Công ty Vincom Center B TPHCM	Công ty con	Phí quản lý phải thu	3.240.146.188
Công ty VMM Royal City	Công ty con	Phí quản lý phải thu	5.203.484.234
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	Phí quản lý và hoa hồng phải thu	3.577.820.416
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	Phí hoa hồng phải thu	964.812.494
			13.683.897.081
Phải thu khác (Thuyết minh số 5)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi hộ phải thu	245.656.259
		Lãi vay phải thu	100.282.949.305
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	Chi hộ phải thu	20.041.884
		Lãi vay phải thu	23.787.340.479
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	Lãi vay phải thu	43.748.136.872
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải thu	2.277.780.610
Công ty Metropolis	Công ty con	Lãi vay phải thu	5.586.389
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	2.858.333.333
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty cùng Tập đoàn	Chi hộ phải thu	2.755.800
Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Công ty cùng Tập đoàn	Chi hộ phải thu	22.425.000
Công ty Vincom Center B TPHCM	Công ty con	Chi hộ phải thu	418.783.547
Công ty VMM Royal City	Công ty con	Chi hộ phải thu	200.000
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	Cổ tức phải thu	33.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty cùng Tập đoàn	Chi hộ phải thu	45.930.007
			207.415.919.485

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

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

Các khoản phải thu, chi phí trả trước, và các khoản phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau: (tiếp theo)

			Đơn vị tính: VNĐ
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 6)			
Credit Suisse	Cổ đồng	Lãi vay trả trước	5.166.831.300
Warburg Pincus	Cổ đồng	Lãi vay trả trước	15.500.493.901
			20.667.325.201
Phải trả người bán (Thuyết minh số 13)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	1.575.258.196
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải trả	42.734.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hoá phải trả	3.996.640
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải trả	28.380.000
Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp VinGS	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hoá phải trả	4.785.000
Công ty TNHH Vinpearlland	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải trả	7.187.773
Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải trả	6.094.000
			1.668.435.609
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 15)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	127.792.130.484
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bảo vệ phải trả	2.580.000
			127.794.710.484
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 16)			
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	Nhận đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư	1.621.970.350.000
		Tiền mua cổ phần phải trả	4.490.000.000
			1.626.460.350.000

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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Các khoản cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	210.000.000.000	7%	Ngày 22 tháng 4 năm 2015	Không có
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	894.987.500.000	7%	Ngày 27 tháng 5 năm 2015	Không có
Công ty BDS Viettronics	Công ty con	2.303.130.705.432	13%	Ngày 2 tháng 12 năm 2015	Không có
Công ty BDS Hải Phòng	Công ty con	238.461.370.057	7%	Ngày 19 tháng 2 năm 2015	Không có
Công ty VCC Hạ Long	Công ty con	78.662.101.944	7%	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Không có
Công ty Metropolis	Công ty con	1.300.000.000	7%	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Không có
		3.726.541.677.433			
Các khoản cho vay dài hạn (Thuyết minh số 9.3)					
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Ngày 12 tháng 1 năm 2019	Không có
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	500.000.000.000	13%	Ngày 25 tháng 4 năm 2016	Không có
		3.113.600.000.000			

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

Đơn vị tính: VNĐ					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Vay dài hạn (Thuyết minh số 17)					
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
		4.218.600.000.000	16,46%	Ngày 30 tháng 12 năm 2018	Không có
		6.014.041.666.667			

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

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

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

Công ty 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. Công ty 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:

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 ngắn hạn.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty 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 giả 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 nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 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 chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty 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 vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty 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.

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 như tiền gửi, huy động vốn vay có nguồn gốc ngoại tệ và các hoạt động kinh doanh hàng ngày khác.

Công ty 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 (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 là không đáng kể.

	Thay đổi tỷ giá USD/VND	Đơn vị tính: VND Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay	+2,0%	(8.350.379.904)
	-2,0%	8.350.379.904
Năm trước	+2,1%	(7.748.512.977)
	-2,1%	7.748.512.977

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 đối tác không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, 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 có các khoản cho vay và các khoản phải thu lãi vay từ các công ty khác trong Tập đoàn. Các khoản mục này không được bảo đảm. Công ty quản lý rủi ro tín dụng này qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu hồi vốn từ các công ty khác trong Tập đoàn 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 ngắn hạn

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi và các khoản tiền gửi ngắn 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 theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty 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 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi ngắn hạn là thấp.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các đối tác có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

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

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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 quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng, thu xếp các khoản trái phiếu dài hạn để đảm bảo các khoản vay này sẽ được hoàn trả sau khi Công ty hoàn thành và đưa các dự án 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.

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 đã được chiết khấu:

	Đơn vị tính: VNĐ				
	Không kỳ hạn	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2014					
Các khoản vay và nợ	-	-	8.314.041.666.667	-	8.314.041.666.667
Phải trả người bán	2.712.218.059	-	-	-	2.712.218.059
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	1.628.535.186.618	202.279.245.490	-	-	1.830.814.432.108
	1.631.247.404.677	202.279.245.490	8.314.041.666.667	-	10.147.568.316.834
Ngày 31 tháng 12 năm 2013					
Các khoản vay và nợ	-	1.288.987.500.000	6.518.600.000.000	-	7.807.587.500.000
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	329.187.830	78.651.271.810	-	-	78.980.459.640
	329.187.830	1.367.638.771.810	6.518.600.000.000	-	7.886.567.959.640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

26. 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 riêng của Công ty.

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính		
Đầu tư dài hạn khác	3.113.600.000.000	3.207.185.593.750
Phải thu khác	225.353.190.894	118.634.412.779
Tài khoản tạm khoá cho mục đích góp vốn thành lập công ty con	6.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	13.683.897.081	-
Đầu tư ngắn hạn khác	3.726.541.677.433	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.314.302.678	4.251.602.254.792
TỔNG CỘNG	7.086.493.068.086	7.577.422.261.321
	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	8.314.041.666.667	7.807.587.500.000
Phải trả người bán	2.712.218.059	-
Nợ phải trả khác	1.830.814.432.108	78.980.459.640
TỔNG CỘNG	10.147.568.316.834	7.886.567.959.640

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

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền, tiền gửi ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính 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, 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Bên nhận đầu tư	Vốn góp của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
		Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
				VND	VND
Công ty Riverview Đà Nẵng	400.000.000.000	388.451.598.873	97,11	123.935.610.148	264.515.988.725
	400.000.000.000	388.451.598.873		123.935.610.148	264.515.988.725

Các cam kết khác

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

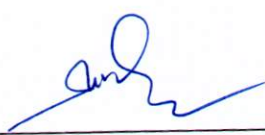
Theo hợp đồng hợp tác ký ngày 24 tháng 6 năm 2014 giữa Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị ước tính khoảng 1.099,5 tỷ VNĐ để bảo đảm quyền được độc quyền tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản tại số 209, đường 30 tháng 4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Thuyết minh số 11). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số tiền cam kết còn lại theo thỏa thuận này ước tính là 842,5 tỷ VNĐ.

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

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 sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.


Vương Thị Tình
Kế toán trưởng




Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2015