

# **Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics**

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



# Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics

## 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	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 27



# Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104185958 vào ngày 10 tháng 6 năm 2011. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 6 được cấp ngày 12 tháng 11 năm 2014.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là xây dựng tổ hợp văn phòng cho thuê, dịch vụ thương mại, căn hộ và trường mầm non thuộc Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh có địa chỉ tại số 54A, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam ("Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh").

Công ty có trụ sở chính tại số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Thu Thủy	Chủ tịch
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Thị Diệp Mai	Trưởng ban
Bà Lê Thị Tâm	Thành viên
Bà Trần Thị Thu Trang	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Vũ Tuấn Long	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đoàn Hoàng Lâm	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 13 tháng 1 năm 2015

### 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 Ông Vũ Tuấn Long.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính 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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính 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 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Giám đốc:

Nguyễn Thị Mỹ Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 61094686/16941793

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 27, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính đi kèm.

### ***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 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 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 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 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 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. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



**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 31 tháng 3 năm 2015



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.745.948.403.638</b>	<b>589.511.676.291</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>321.494.595.925</b>	<b>1.618.281.379</b>
111	1. Tiền		32.494.595.925	1.618.281.379
112	2. Các khoản tương đương tiền		289.000.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>549.000.000.000</b>	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		549.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.683.714.916.986</b>	<b>54.349.500</b>
132	1. Trả trước cho người bán	6	1.649.101.839.436	54.349.500
135	2. Phải thu khác	7	34.613.077.550	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>506.004.923.158</b>	-
141	1. Hàng tồn kho		506.004.923.158	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.685.733.967.569</b>	<b>587.839.045.412</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		52.016.539.491	1.091.967.334
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu từ Nhà nước	22.2	11.747.078.078	11.747.078.078
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	9	1.621.970.350.000	575.000.000.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>586.523.825.957</b>	<b>232.771.528.598</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>536.570.084.280</b>	<b>232.771.528.598</b>
227	1. Tài sản cố định vô hình	10	-	47.222.222
228	Nguyên giá		50.000.000	50.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(50.000.000)	(2.777.778)
230	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	536.570.084.280	232.724.306.376
<b>260</b>	<b>II. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>49.953.741.677</b>	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	49.953.741.677	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.332.472.229.595</b>	<b>822.283.204.889</b>

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.287.471.948.035</b>	<b>778.372.189.153</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.277.327.630.901</b>	<b>38.372.189.153</b>
311	1. Vay ngắn hạn	23	2.468.130.705.432	-
312	2. Phải trả người bán	14	15.208.129.538	13.357.633.598
313	3. Người mua trả tiền trước		264.314.834.247	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		2.202.827.499	333.333
315	5. Phải trả người lao động		30.288.889	888.889
316	6. Chi phí phải trả	15	116.415.237.514	25.013.333.333
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	2.411.025.607.782	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>10.144.317.134</b>	<b>740.000.000.000</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	17	10.144.317.134	-
334	2. Vay dài hạn		-	740.000.000.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>45.000.281.560</b>	<b>43.911.015.736</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18</b>	<b>45.000.281.560</b>	<b>43.911.015.736</b>
411	1. Vốn cổ phần		300.000.000.000	300.000.000.000
420	2. Lỗ lũy kế		(254.999.718.440)	(256.088.984.264)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.332.472.229.595</b>	<b>822.283.204.889</b>

Đào Quỳnh Lê  
Người lập

Đào Quỳnh Lê  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2015



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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19	81.958.609.145	109.235.338.724
22	7. Chi phí tài chính		(80.432.712.093)	(5.000.000)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(80.432.712.093)	-
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(736.641.228)	(576.229.346)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		789.255.824	108.654.109.378
31	11. Thu nhập khác	20	300.010.000	-
32	12. Chi phí khác	20	-	-
40	13. Lợi nhuận khác	20	300.010.000	-
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		1.089.265.824	108.654.109.378
51	15. Điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	-	9.169.553.234
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	22.1	-	(7.653.327.831)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.089.265.824	110.170.334.781

Đào Quỳnh Lê  
Người lập

Đào Quỳnh Lê  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.089.265.824</b>	<b>108.654.109.378</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/hao mòn tài sản cố định		47.222.222	2.777.778
05	Thu nhập lãi cho vay, tiền gửi	19	(81.958.609.145)	(109.235.338.724)
06	Chi phí lãi vay		80.432.712.093	-
08	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(389.409.006)</b>	<b>(578.451.568)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(225.607.770.175)	(300.144.895)
10	Tăng hàng tồn kho	8	(336.431.038.053)	-
11	Tăng các khoản phải trả		2.696.467.158.602	74.605.222
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(47.757.636.319)	4.441.572
13	Chi phí lãi vay đã trả		(77.418.666.667)	(1.014.846.432.438)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22.2	-	(4.093.750.247)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>2.008.862.638.382</b>	<b>(1.019.739.732.354)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.302.966.857.798)	(577.586.944.034)
23	Tiền chi cho vay		(549.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi từ cho vay và đặt cọc		-	1.707.100.000.000
25	Tiền chi đặt cọc đầu tư vào công ty khác		(1.626.460.350.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay		61.310.178.530	850.803.323.249
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(3.417.117.029.268)</b>	<b>1.980.316.379.215</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		3.197.130.705.432	740.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.469.000.000.000)	(1.700.000.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>1.728.130.705.432</b>	<b>(960.000.000.000)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>319.876.314.546</b>	<b>576.646.861</b>
60	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>		<b>1.618.281.379</b>	<b>1.041.634.518</b>
61	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		-	-
70	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	4	<b>321.494.595.925</b>	<b>1.618.281.379</b>

Đào Quỳnh Lê  
Người lập

Đào Quỳnh Lê  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 Bất động sản Viettronics (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0102042441 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 6 được cấp ngày 12 tháng 11 năm 2014.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là xây dựng tổ hợp văn phòng cho thuê, dịch vụ thương mại, căn hộ và trường mầm non thuộc Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh có địa chỉ tại số 54A, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam (“Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh”).

Công ty có trụ sở chính tại số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 02 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 03).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính 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 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính 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.

**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**

Kỳ kế toán năm 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 sổ kế toán**

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

#### 3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

#### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### *Bất động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho là bất động sản để bán bao gồm:

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 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.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động 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 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.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Phần mềm máy tính	2 năm
-------------------	-------

**3.8 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 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 của tài sản đó.

**3.9 Chi phí trả trước**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)**

**3.10 Các khoản đầu tư**

*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*

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

**3.11 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. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.12 Khách hàng ứng trước**

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

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

**3.13 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 phải nộp (hoặc được thu hồi từ) 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

**3.13 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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 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 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 niên độ kế toán.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

#### 3.13 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 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 nộp 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.

#### 3.14 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, 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 bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác và các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, 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 liên quan đến việc phát hành.

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

*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.



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

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

**3.14 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

*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 báo cáo tình hình tài chính nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi ngân hàng	32.494.595.925	1.618.281.379
Các khoản tương đương tiền	289.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>321.494.595.925</b>	<b>1.618.281.379</b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 5,4%/năm đến 6%/năm.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

Đây là các khoản cho các bên liên quan vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 7%/năm và kỳ hạn dưới 1 năm (Thuyết minh số 23).

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho mục đích xây dựng	1.649.101.839.436	54.349.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.649.101.839.436</b>	<b>54.349.500</b>

*Trong đó:*

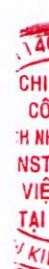
<i>Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 23)</i>	1.627.825.319.339	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	21.276.520.097	54.349.500

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	30.123.077.550	-
Phải thu khác	4.490.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.613.077.550</b>	<b>-</b>

*Trong đó:*

<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)</i>	30.211.455.330	-
<i>Phải thu khác</i>	4.401.622.220	-



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

**8. HÀNG TỒN KHO**

Đây là chi phí xây dựng bất động sản để bán, bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ và hạng mục văn phòng để bán thuộc Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

Chi phí xây dựng dở dang của các hạng mục bất động sản khác của Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh được trình bày tại Thuyết minh số 11.

**9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc cho mục đích ký hợp đồng tổng thầu xây dựng nguyên tắc (i)	-	575.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh số 23) (ii)	1.621.970.350.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.621.970.350.000</u></b>	<b><u>575.000.000.000</u></b>

- (i) Đây là khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp 1, theo Hợp đồng tổng thầu xây dựng nguyên tắc được ký giữa Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Ecocons vào ngày 20 tháng 9 năm 2013. Trong năm, Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã ký thoả thuận thanh lý Hợp đồng tổng thầu xây dựng nguyên tắc nói trên và Công ty đã thu hồi khoản đặt cọc này.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Vincom Retail, công ty mẹ, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 7 năm 2014 với mục đích nhận chuyển nhượng 100% vốn góp trong Công ty TNHH Metropolis, một công ty trong cùng Tập đoàn.

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Phần mềm máy tính</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		50.000.000
Mua trong năm		-
Số cuối năm		<u>50.000.000</u>
<b>Giá trị khấu hao:</b>		
Số đầu năm		2.777.778
Khấu hao trong năm		47.222.222
Số cuối năm		<u>50.000.000</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		<u>47.222.222</u>
Số cuối năm		<u>-</u>

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

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu bao gồm các chi phí trực tiếp và các chi phí chung được phân bổ khác liên quan đến việc xây dựng hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh. Chi phí xây dựng hạng mục căn hộ và hạng mục văn phòng được trình bày tại thuyết minh số 8.

**12. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với số tiền là 69.818.053.667 đồng Việt Nam. Chi phí này liên quan đến các khoản vay chung và trực tiếp để đầu tư cho Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh.

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% (năm 2013: 13%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho phần chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của dự án này. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	2.196.105.358	-
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	47.748.753.391	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.882.928	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.953.741.677</u></b>	<b><u>-</u></b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn cho người bán	13.289.838.898	13.289.838.398
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 23)	1.918.290.640	67.795.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.208.129.538</u></b>	<b><u>13.357.633.598</u></b>

**15. 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	107.244.122.823	24.938.333.333
Chi phí hoa hồng bán hàng phải trả	8.781.276.131	-
Chi phí phải trả khác	389.838.560	75.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>116.415.237.514</u></b>	<b><u>25.013.333.333</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 23)</i>	<i>24.789.531.912</i>	<i>24.938.333.333</i>
<i>Chi phí phải trả khác</i>	<i>91.625.705.602</i>	<i>75.000.000</i>

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

**16. 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>
Nhận đặt cọc (i)	2.400.000.000.000	-
Nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng	5.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	6.025.607.782	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.411.025.607.782</b>	<b>-</b>

(i) Đây là khoản đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng toàn bộ cấu phần văn phòng tại Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh. Khoản đặt cọc này chịu lãi suất 6%/năm.

**17. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

Đây là các khoản đặt cọc từ khách hàng cho mục đích thuê gian hàng tại cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh.

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Lỗ lũy kế</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước</b>			
Số dư đầu năm	300.000.000.000	(366.259.319.045)	(66.259.319.045)
- Lợi nhuận trong năm	-	110.170.334.781	110.170.334.781
Số dư cuối năm	<u>300.000.000.000</u>	<u>(256.088.984.264)</u>	<u>43.911.015.736</u>
<b>Năm nay</b>			
Số dư đầu năm	300.000.000.000	(256.088.984.264)	43.911.015.736
- Lỗ trong năm	-	1.089.265.824	1.089.265.824
Số dư cuối năm	<u>300.000.000.000</u>	<u>(254.999.718.440)</u>	<u>45.000.281.560</u>

**18.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.000.000	30.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.000.000	30.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

**19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ các khoản cho vay, tiền gửi và lãi đặt cọc	81.958.609.145	109.235.338.724
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.958.609.145</b>	<b>109.235.338.724</b>

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

**20. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt hợp đồng và các khoản phạt khác	300.010.000	-
<b>Chi phí khác</b>	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>300.010.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

**21. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	506.004.923.158	-
Chi phí cho nhân viên	432.892.030	339.158.934
Chi phí hao mòn tài sản cố định vô hình	47.222.222	19.905.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	246.026.976	131.657.600
Chi phí khác (bao gồm chi phí tài chính)	80.443.212.093	90.507.553
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>587.174.276.479</u></b>	<b><u>581.229.346</u></b>

**22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**22.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí/(điều chỉnh giảm) thuế TNDN hiện hành	-	(9.169.553.234)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	7.653.327.831
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(1.516.225.403)</u></b>

**22.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

**22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**22.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>1.089.265.824</b>	<b>108.654.109.378</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	-	(559.716.038.123)
Thu nhập lãi cho vay từ khoản đặt cọc	-	158.509.150.884
<b>Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>1.089.265.824</b>	<b>(292.552.777.861)</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.089.265.824)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>(292.552.777.861)</b>
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	-	-
<b>Thuế TNDN (trả trước)/phải trả đầu năm</b>	<b>(11.747.078.078)</b>	<b>1.516.225.402</b>
Thuế TNDN đã trả trong năm	-	(4.093.750.246)
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	2.196.105.358	-
Điều chỉnh giảm thuế TNDN các năm trước	-	(9.169.553.234)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>2.196.105.358</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN trả trước cuối năm</b>	<b>(11.747.078.078)</b>	<b>(11.747.078.078)</b>

**Lỗ chuyển sang các năm sau và tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

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 tổng giá trị là 254.785.299.101 VNĐ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 255.874.564.925 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2014</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2014</i>
2013	2018	(292.552.777.861)	37.767.478.760	-	(254.785.299.101)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>(292.552.777.861)</b>	<b>37.767.478.760</b>	<b>-</b>	<b>(254.785.299.101)</b>

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 tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

**23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền (VNĐ)</i>
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty mẹ	Cho vay ngắn hạn	558.832.222.222
		Cho vay ngắn hạn đã thu	(558.832.222.222)
		Vay dài hạn	(200.000.000.000)
		Trả nợ vay dài hạn	940.000.000.000
		Lãi vay phải thu	4.596.436.296
		Lãi vay phải thu đã thu	(869.294.568)
		Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.621.970.350.000
		Vay ngắn hạn	(2.303.130.705.432)
		Lãi vay phải trả	(73.264.979.370)
		Lãi vay đã trả	74.415.972.223
		Phải thu tiền chuyển nhượng vốn góp vào đơn vị khác	4.490.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	9.474.646.935
		Ứng trước cho mục đích xây dựng	2.359.756.431.000
		Giá trị xây dựng phải trả	(731.931.111.661)
		Chi hộ phải trả	(306.596.000)
		Chi hộ đã trả	57.596.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đi vay	(24.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	(172.666.667)
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	5.000.000.000
		Cho vay ngắn hạn đã thu	(5.000.000.000)
		Đi vay	(141.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	(796.444.445)
Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	176.283.114.071
		Cho vay ngắn hạn đã thu	(156.283.114.071)
		Lãi vay phải thu	568.797.972
		Lãi vay phải thu đã thu	(568.797.972)
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ bảo vệ phải trả	(1.341.604.416)
		Chi phí dịch vụ bảo vệ phải trả đã trả	1.376.319.296
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ phải trả	(2.535.895.333)
		Chi phí mua hàng hóa dịch vụ phải trả đã trả	866.604.693
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ cấp I	Cho vay phải thu	384.000.000.000
		Cho vay đã thu	(384.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	45.156.666.667
		Lãi vay phải thu đã thu	(45.156.666.667)
		Đặt cọc đã thu	(575.000.000.000)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay phải thu	529.000.000.000
		Lãi vay phải thu	12.519.666.667

589  
ANH  
TY  
HỮU  
YOUN  
M  
ĐI  
P.H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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 7%/năm. Đồng thời, Công ty cũng đã nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm tới 13%/năm. Công ty cũng sử dụng dịch vụ tổng thầu xây dựng và một số dịch vụ khác từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường.

Trong năm, Công ty 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: 0). 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số dư các khoản phải thu, tài sản ngắn hạn khác và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6)</b>			
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước giá trị hợp đồng tổng thầu xây dựng	1.627.825.319.339
			<b>1.627.825.319.339</b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 7)</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	12.519.666.667
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty mẹ	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính	4.490.000.000
		Lãi vay phải thu	3.727.141.728
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi đặt cọc phải thu	9.474.646.935
			<b>30.211.455.330</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>			
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.621.970.350.000
			<b>1.621.970.350.000</b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 14)</b>			
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ phải trả	249.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ phải trả	1.669.290.640
			<b>1.918.290.640</b>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 15)</b>			
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	23.787.340.480
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	172.666.667
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	796.444.445
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí bảo vệ phải trả	33.080.320
			<b>24.789.531.912</b>



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

**23. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 5)					
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	529.000.000.000	12%	Ngày 22 tháng 4 năm 2015	Không
Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	20.000.000.000	7%	Ngày 13 tháng 2 năm 2015	Không
		<b>549.000.000.000</b>			

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

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty mẹ	144.000.000.000	7%	Ngày 9 tháng 3 năm 2015	Không
		139.130.705.432	7%	Ngày 9 tháng 3 năm 2015	Không
		2.020.000.000.000	13%	Ngày 2 tháng 12 năm 2015	Không
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng	Công ty trong cùng Tập đoàn	24.000.000.000	7%	Ngày 6 tháng 1 năm 2015	Không
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty trong cùng Tập đoàn	56.000.000.000	7%	Ngày 6 tháng 1 năm 2015	Không
		85.000.000.000	7%	Ngày 6 tháng 1 năm 2015	Không
		<b>2.468.130.705.432</b>			

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

## 24. 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 ngắn 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. Công ty có các khoản cho vay, các khoản phải thu khác và các khoản tiền gửi ngân hàng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. 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 nợ.

### ***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 vay chịu lãi suất thả nổi của Công ty.

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.

### ***Rủi ro ngoại tệ***

Công ty không có rủi ro về ngoại tệ.

### ***Rủi ro về giá hàng hóa***

Công ty không có rủi ro về giá hàng hóa.

### ***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng chủ yếu từ hoạt động tài chính, bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản cho vay và phải thu lãi vay từ các bên liên quan.

114  
CHI  
CỔ  
PH NH  
NST  
VIỆT  
TẠI H  
KIẾN

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

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

**Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**

*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*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số các khoản mục này được quản lý bởi bộ phận tài chính kế toán của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục tiền gửi ngân hàng 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 số dư tiền gửi ngân hàng là thấp.

**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 huy động vốn từ công ty mẹ và các bên liên quan thông qua các hợp đồng vay vốn dài hạn. Ngoài ra, Công ty cũng duy trì một lượng tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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*

Bắt kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>			
Vay dài hạn	- 2.468.130.705.432	-	- 2.468.130.705.432
Phải trả người bán	15.208.129.538	-	15.208.129.538
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	- 121.437.118.900	10.144.317.134	131.581.436.034
	<b>15.208.129.538</b>	<b>2.589.567.824.332</b>	<b>10.144.317.134</b>
			<b>2.614.920.271.004</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Vay dài hạn	-	740.000.000.000	740.000.000.000
Phải trả người bán	13.357.633.598	-	13.357.633.598
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	888.889	25.013.333.333	- 25.014.222.222
	<b>13.358.522.487</b>	<b>25.013.333.333</b>	<b>740.000.000.000</b>
			<b>778.371.855.820</b>

Công ty đánh giá rủi ro thanh khoản tập trung ở việc huy động đủ nguồn lực tài chính để phát triển Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh. Việc huy động này dự kiến sẽ được thực hiện qua việc thu tiền theo tiến độ các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản sẽ ký với khách hàng, cũng như qua việc huy động các khoản vay mới từ các tổ chức tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

**25. 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 của Công ty.

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khác	34.613.077.550	-	34.613.077.550	-
Các khoản đầu tư ngắn hạn	549.000.000.000	-	549.000.000.000	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	321.494.595.925	1.618.281.379	321.494.595.925	1.618.281.379
<b>Tổng cộng</b>	<b>905.107.673.475</b>	<b>1.618.281.379</b>	<b>905.107.673.475</b>	<b>1.618.281.379</b>
<b>Nợ tài chính</b>				
Vay và nợ	2.468.130.705.432	740.000.000.000	2.468.130.705.432	740.000.000.000
Phải trả người bán	15.208.129.538	13.357.633.598	15.208.129.538	13.357.633.598
Các khoản phải trả dài hạn khác	10.144.317.134	-	10.144.317.134	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	121.437.118.900	25.014.222.222	121.437.118.900	25.014.222.222
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.614.920.271.004</b>	<b>778.371.855.820</b>	<b>2.614.920.271.004</b>	<b>778.371.855.820</b>

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 để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày trên báo cáo tài chính:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền gửi ngân hàng, phải thu ngắn hạn khác, các khoản phải trả người bán và các khoản 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; và
- ▶ Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

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

**26. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

Công ty 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.

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


Không có các sự kiện nào 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 của Công ty.



Đào Quỳnh Lê  
Người lập



Đào Quỳnh Lê  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Hằng  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

