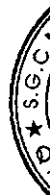


**Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị
Nam Hà Nội**

Báo cáo tài chính

ngày 31 tháng 12 năm 2013



Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính	13 - 51

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17, được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2013.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê thuộc Dự án Times City có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội ("Dự án Times City").

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Chi nhánh") có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Chi nhánh này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0102671977-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 12 năm 2011. Hoạt động chính của Chi nhánh là cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch
Bà Mai Hương Nội	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên
Bà Bùi Thị Hà	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Thiệu Hoa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Minh Ngọc	Giám đốc chi nhánh
Bà Lê Thúy Anh	Giám đốc vận hành
Ông Đỗ Tất Cường	Giám đốc bệnh viện
Ông Phùng Nam Lâm	Giám đốc chuyên môn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG

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 Nguyễn Việt Quang.

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 Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("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 2013.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm 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 các báo cáo tài chính; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp cho rằng Công ty sẽ không thể tiếp tục hoạt động.

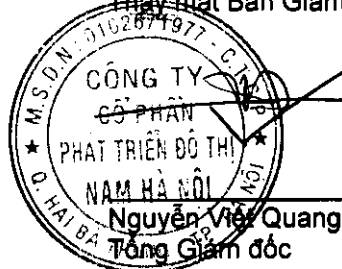
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách 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 Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2014



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60871645/16389708

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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

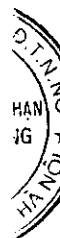
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban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





Building a better
working world

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như 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, 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 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.622.148.278.699	9.055.078.029.137
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	334.515.492.646	293.748.721.605
111	1. Tiền		56.942.935.234	8.707.376.605
112	2. Các khoản tương đương tiền		277.572.557.412	285.041.345.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	549.553.000.000	1.249.053.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		549.553.000.000	1.249.053.000.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		804.685.228.190	1.217.979.666.111
131	1. Phải thu khách hàng	6	82.362.946.152	35.662.626.656
132	2. Trả trước cho người bán	7	643.028.140.876	1.161.173.376.164
135	3. Các khoản phải thu khác	8	79.294.141.162	21.143.663.291
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.796.110.150.999	6.202.793.148.708
141	1. Hàng tồn kho		7.796.110.150.999	6.202.793.148.708
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		137.284.406.864	91.503.492.713
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		13.731.365.484	55.300.005
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		116.374.491.847	91.149.670.708
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		7.178.549.533	298.522.000

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.963.650.255.990	2.962.827.054.632
220	I. Tài sản cố định		2.425.244.453.090	2.671.059.014.153
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.521.122.745.584	1.650.682.670.904
222	Nguyên giá		1.752.254.799.825	1.770.334.786.443
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(231.132.054.241)	(119.652.115.539)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	3.353.073.502	3.957.366.342
228	Nguyên giá		5.316.935.952	4.978.335.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.963.862.450)	(1.020.968.658)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	900.768.634.004	1.016.418.976.907
240	II. Bất động sản đầu tư	13	2.408.898.658.883	-
241	1. Nguyên giá		2.411.137.457.009	-
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.238.798.126)	-
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	49.599.495.236	3.600.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		6.000.000.000	-
258	2. Đầu tư dài hạn khác		46.599.495.236	3.600.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.000.000.000)	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		79.907.648.781	288.168.040.479
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	76.994.779.517	284.371.066.837
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	1.807.630.446	3.796.973.642
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.105.238.818	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.585.798.534.689	12.017.905.083.769

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		11.369.949.524.062	9.912.809.145.211
310	I. Nợ ngắn hạn		8.172.709.602.618	6.635.319.275.084
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	2.747.863.803.719	118.038.639.545
312	2. Phải trả người bán	18	970.568.445.534	149.083.114.133
313	3. Người mua trả tiền trước	19	1.500.005.291.543	5.591.104.920.418
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		1.484.718.351.540	5.585.027.167.905
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		15.286.940.003	6.077.752.513
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	1.346.553.826.187	30.629.545.825
315	5. Phải trả người lao động		1.745.473.481	12.547.040.252
316	6. Chi phí phải trả	21	1.362.944.073.548	186.718.370.999
	- Chi phí lãi vay trích trước		414.123.005.448	125.094.659.792
	- Chi phí xây dựng trích trước		928.921.149.595	60.164.370.691
	- Phải trả khác		19.899.918.505	1.459.340.516
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	243.028.688.606	547.197.643.912
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ		-	524.468.021.013
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		243.028.688.606	22.729.622.899
330	II. Nợ dài hạn		3.197.239.921.444	3.277.489.870.127
333	1. Phải trả dài hạn khác	23	80.659.706.569	15.870.851.533
334	2. Vay và nợ dài hạn	24	3.116.580.214.875	3.261.619.018.594
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.215.849.010.627	2.105.095.938.558
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	3.215.849.010.627	2.105.095.938.558
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.215.849.010.627	105.095.938.558
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.585.798.534.689	12.017.905.083.769

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	18.990	12.094

Trần Thanh Tâm

Trần Thanh Tâm
Người lập

Yên

Lê Thị Hải Yên
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

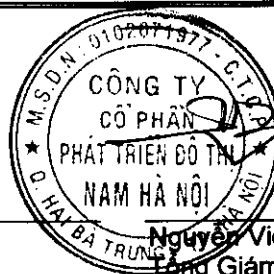
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	7.021.749.094.326	154.277.948.627
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	7.021.749.094.326	154.277.948.627
11	ý. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27	(5.198.011.916.349)	(247.657.441.553)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.823.737.177.977	(93.379.492.926)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	100.714.215.521	332.181.172.653
22	6. Chi phí tài chính	28	(6.821.387.006)	(13.407.923.220)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.494.962.586)	(10.148.502.048)
24	7. Chi phí bán hàng		(202.310.092.969)	(31.453.478.594)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(210.827.391.282)	(107.973.399.476)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.504.492.522.241	85.966.878.437
31	10. Thu nhập khác	29	22.896.274.802	26.214.855.001
32	11. Chi phí khác	29	(471.768.204)	(10.593.095.088)
40	12. Lợi nhuận khác	29	22.424.506.598	15.621.759.913
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.526.917.028.839	101.588.638.350
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(414.174.613.577)	(22.067.262.703)
52	15. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(1.989.343.193)	2.435.062.600
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.110.753.072.069	81.956.438.247
70	17. Lãi trên cổ phiếu	33	5.554	410

Trần Thanh Tâm
Người lập

Lê Thị Hải Yến
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		1.526.917.028.839	101.588.638.350
02	Khấu hao và khấu trừ	10,11, 13	125.058.082.097	120.328.174.562
03	Các khoản dự phòng	15	3.000.000.000	-
04	Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	28	2.325.000.000	2.400.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		-	(246.307.875.000)
06	Chi phí lãi vay	28	1.494.962.586	10.148.502.048
	Thu nhập lãi cho vay và lãi tiền gửi	26.2	(100.714.215.521)	(85.873.297.653)
08	Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.558.080.858.001	(97.715.857.693)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		258.298.065.482	(7.319.312.424)
10	Tăng hàng tồn kho		(974.776.772.946)	(3.480.955.032.453)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(2.063.537.411.372)	2.296.208.443.658
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		146.906.812.690	(30.560.280.821)
13	Chi phí lãi vay đã trả		(529.574.607.468)	(210.919.482.215)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.2	(60.823.351.089)	(52.288.933.848)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	2.839.855.367
16	Tiền chikhác cho hoạt động kinh doanh		(7.985.267.329)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.673.411.674.031)	(1.580.710.600.429)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.489.731.911.472)	(651.525.751.740)
23	Tiền cho vay		(175.499.495.236)	(2.342.459.007.570)
24	Tiền thu hồi cho vay		734.999.250.000	1.073.406.007.570
25	Tiền chi đầu tư vào công ty khác		-	(600.000.000)
	Tiền chi đầu tư vào công ty con		(6.000.000.000)	
26	Tiền thu do thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác		-	601.898.625.000
27	Tiền thu lãi cho vay		73.107.678.911	72.818.701.199
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(863.124.477.797)	(1.246.461.425.541)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

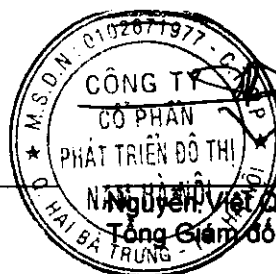
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền vay nhận được		5.397.000.000.000	5.233.769.595.029
	Trả nợ vay		(2.819.697.077.131)	(2.122.800.038.453)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.577.302.922.869	3.110.969.556.576
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		40.766.771.041	283.797.530.606
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	4	293.748.721.605	9.951.190.999
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	334.515.492.646	293.748.721.605

Trần Thanh Tâm

Trần Thanh Tâm
Người lập

Lê Thị Hải Yến

Lê Thị Hải Yến
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17, được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2013.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, xây dựng các căn hộ để bán và cho thuê thuộc Dự án Times City có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam ("Dự án Times City").

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Chi nhánh") có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Chi nhánh này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0102671977-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 12 năm 2011. Hoạt động chính của Chi nhánh là cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 836 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 1.006).

Công ty con

Công ty có 1 công ty con là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Vincom Mega Mall Times City, ("Công ty VMM Times City"). Công ty VMM Times City được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106388022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 12 năm 2013 với mức vốn điều lệ là 6 tỷ đồng Việt Nam. Trụ sở chính của Công ty VMM Times City đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 100% tỷ lệ sở hữu trong công ty con này.

Hoạt động chính của Công ty VMM Times City là cho thuê mặt bằng Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 ("VND") 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.

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

2.2 Áp dụng điều khoản miễn trừ để không lập báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty lựa chọn điều khoản miễn trừ nêu ra trong đoạn 5 - Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con" - và qua đó, không lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 mặc dù Công ty có khoản đầu tư vào công ty con tại thời điểm này. Quyết định này được đưa ra trên cơ sở Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, là công ty mẹ, đã lập và công bố các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm 2013. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được 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 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.

Hàng tồn kho của bệnh viện

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

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

Phương pháp kê khai thường xuyên được áp dụng để hạch toán hàng tồn kho của bệnh viện với giá trị được xác định dựa trên chi phí mua theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho 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.

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.

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 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 của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp 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 sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà xưởng và vật kiến trúc	47 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn.

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

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

3.9 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

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

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

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 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 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 của doanh nghiệp trong năm.

3.13 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.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

3.16 Khách hàng ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, 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.

3.17 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:

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

3.18 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 cho (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 niên độ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp 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.

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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;
- ▶ Đối với 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

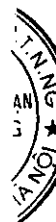
Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn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

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



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

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

3.19 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các 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 liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư tài chính, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu ngắn hạn/dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các 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, 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 các khoản vay và nợ, phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả và phải nộp khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị 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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	343.015.813	805.123.571
Tiền gửi ngân hàng	56.599.919.421	7.902.253.034
Các khoản tương đương tiền	277.572.557.412	285.041.345.000
	334.515.492.646	293.748.721.605

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới 1 tháng và hưởng lãi suất từ 2%/năm đến 7,5%/năm (năm 2012: từ 2%/năm đến 9%/năm).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay	125.000.000.000	528.000.000.000
Các khoản tiền gửi ngắn hạn (i)	424.553.000.000	721.053.000.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	549.553.000.000	1.249.053.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
TỔNG CỘNG	49.553.000.000	1.249.053.000.000
Trong đó		
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 32)	-	528.000.000.000
Các khoản đầu tư ngắn hạn khác	549.553.000.000	721.053.000.000

(i) Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng có thời hạn 6 tháng và hưởng lãi suất từ 7,2%/năm đến 7,5%/năm (năm 2012: từ 9%/năm đến 14%/năm).

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	30.499.127.123	-
Phải thu từ cho thuê Trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan	8.246.892.046	-
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan.	43.616.926.983	35.662.626.656
TỔNG CỘNG	82.362.946.152	35.662.626.656
Trong đó		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.103.364.261	-
Phải thu khác	79.259.581.891	35.662.626.656

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đây là số dư ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào Dự án Times City.

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	47.230.866.585	19.624.329.975
Phải thu khác	32.063.274.577	1.519.333.316
TỔNG CỘNG	79.294.141.162	21.143.663.291
<i>Trong đó</i>		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	26.876.266.407	12.582.222.223
Phải thu khác	52.417.874.755	8.561.441.068

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Căn hộ xây để bán	7.768.919.880.039	6.150.625.260.009
Nguyên vật liệu xây dựng	192.055.009	39.985.241.338
Hàng tồn kho của bệnh viện	26.998.215.951	12.182.647.361
	7.796.110.150.999	6.202.793.148.708

Chi phí xây dựng căn hộ để bán bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán thuộc Dự án Times City 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 đối với các hạng mục bất động sản khác của Dự án được trình bày tại Thuyết minh số 12. Chi tiết về hàng tồn kho được sử dụng làm tài sản thế chấp cho các khoản trái phiếu của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Đơn vị tính: VNĐ
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	925.661.603.564	807.372.273.464	3.677.207.971	32.860.065.044	763.636.400	1.770.334.786.443
- Mua trong năm	593.966.538	20.294.850.606	217.272.727	1.780.252.927	-	22.886.342.798
- Phân loại sang chi phí trả trước (*)	(5.430.790.034)	(26.211.908.847)	(83.972.585)	(9.139.757.950)	(99.900.000)	(40.966.329.416)
Số dư cuối năm	920.824.780.068	801.455.215.223	3.810.508.113	25.500.560.021	663.736.400	1.752.254.799.825
Trong đó						
Đã khấu hao hết	-	501.037.638	1.651.883.182	-	-	2.152.920.820
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu năm	23.413.778.240	88.949.732.088	519.067.263	6.699.925.846	69.612.102	119.652.115.539
- Khấu hao trong năm	23.404.602.965	90.294.021.812	573.744.606	7.322.246.527	95.454.564	121.690.070.474
- Phân loại sang chi phí trả trước (*)	(748.350.711)	(5.549.274.433)	(8.494.480)	(3.880.613.166)	(23.398.982)	(10.210.131.772)
Số dư cuối năm	46.070.030.494	173.694.479.467	1.084.317.389	10.141.559.207	141.667.684	231.132.054.241
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	902.247.825.324	718.422.541.376	3.158.140.708	26.160.139.198	694.024.298	1.650.682.670.904
Số dư cuối năm	874.754.749.574	627.760.735.756	2.726.190.724	15.359.000.814	522.068.716	1.521.122.745.584

(*) Trong năm Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định sang chi phí trả trước dài hạn theo hướng dẫn của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Chi tiết về việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản thế chấp cho các khoản trái phiếu của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 24.

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính : VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	4.978.335.000
Mua trong năm	830.781.152
Phân loại sang chi phí trả trước (*)	(492.180.200)
Số dư cuối năm	5.316.935.952
Trong đó	
Đã khấu hao hết	494.466.952
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu năm	1.020.968.658
Khấu trừ trong năm	1.129.213.497
Phân loại sang chi phí trả trước (*)	(186.319.705)
Số dư cuối năm	1.963.862.450
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	3.957.366.342
Số dư cuối năm	3.353.073.502

(*) Trong năm Công ty đã phân loại lại các tài sản vô hình không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định vô hình sang chi phí trả trước dài hạn theo hướng dẫn của Thông tư 45.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trường học và các hạng mục khác thuộc Dự án Times City 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.

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất không có thời hạn	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	-	-	-	-
- Xây dựng hoàn thành trong năm	1.595.544.301.232	128.397.698.320	687.195.457.457	2.411.137.457.009
Số cuối năm	1.595.544.301.232	128.397.698.320	687.195.457.457	2.411.137.457.009
Giá trị hao mòn:				
Số đầu năm	-	-	-	-
- Tăng trong năm	2.211.030.057	-	27.768.069	2.238.798.126
Số cuối năm	2.211.030.057	-	27.768.069	2.238.798.126
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Số cuối năm	1.593.333.271.175	128.397.698.320	687.167.689.388	2.408.898.658.883

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là giá trị tài sản của Trung tâm thương mại Vincom Megal Mall Times City thuộc Dự án Times City. Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư này của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập là 3.639 tỷ đồng Việt Nam (tương đương 173,3 triệu đô la Mỹ). Vào ngày 28 tháng 2 năm 2014, phần lớn giá trị bất động sản đầu tư này đã được dùng làm tài sản góp vốn vào Công ty VMM Times City như được trình bày tại Thuyết minh số 38.

14. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 821.714.990.538 đồng Việt Nam (2012: 317.121.097.447 đồng Việt Nam). Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho Dự án Times City. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 16,73%/năm (2012: 15,58%/năm). Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm của Công ty.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (*)	6.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác (**)	46.599.495.236	3.600.000.000
Tổng đầu tư dài hạn	52.599.495.236	3.600.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (i)	(3.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	49.599.495.236	3.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

(*) Đây là khoản góp vốn vào Công ty VMM Times City, công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1.

(**) Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác như sau:

		Đơn vị tính: VNĐ	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	(i)	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	(ii)	5.999.942.000	-
Công ty Cổ phần TM&DV Ao Ta	(ii)	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Hiệp Việt	(ii)	20.999.553.236	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Ecocons Hà Nội	(iii)	6.000.000.000	-
Công ty TNHH Vincom Retail	(iv)	600.000.000	600.000.000
Tổng đầu tư dài hạn khác		46.599.495.236	3.600.000.000

- (i) Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3 với tỷ lệ sở hữu là 10%, tương đương với 300.000 cổ phiếu. Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3 là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103041358, do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 3 tháng 11 năm 2009 với vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là buôn bán máy móc, thiết bị dệt may. Công ty đã lập dự phòng 100% cho khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.
- (ii) Đây là khoản hỗ trợ tài chính của Công ty cho các đơn vị thuê gian hàng có thể đáp ứng đủ một số điều kiện nhất định khi mở gian hàng tại Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City. Các khoản hỗ trợ này có lãi suất 10%/năm và có thời hạn trong 3 năm.
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng và Thương mại Ecocons Hà Nội với tỷ lệ sở hữu là 0,5%.
- (iv) Công ty TNHH Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail"), một công ty trong cùng Tập đoàn, 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 với mức vốn điều lệ đăng ký là 6.002 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty nắm giữ 0,01% vốn điều lệ.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

		Đơn vị tính: VNĐ	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát hành trái phiếu		21.111.111.120	27.777.777.780
Chi phí hoa hồng liên quan tới việc bán căn hộ		7.736.991.264	129.665.400.180
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm kê khai phát sinh từ các khoản nhận tiền thanh toán theo tiến độ hợp đồng của khách hàng		23.079.218.091	101.048.365.286
Công cụ dụng cụ bệnh viện		20.206.621.119	14.568.167.279
Chi phí trả trước dài hạn khác		4.860.837.923	11.311.356.312
TỔNG CỘNG		76.994.779.517	284.371.066.837

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

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ bên liên quan	2.600.500.000.000	-
Các khoản vay khác	-	13.833.884.896
Vay dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 24)	147.363.803.719	104.204.754.649
	2.747.863.803.719	118.038.639.545
Trong đó		
Vay ngắn hạn	147.363.803.719	118.038.639.545
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.600.500.000.000	-

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán	413.211.434.379	149.083.114.133
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	557.357.011.155	-
TỔNG CỘNG	970.568.445.534	149.083.114.133

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	1.484.718.351.540	5.585.027.167.905
Ứng trước từ khách hàng của bệnh viện Vinmec	15.286.940.003	6.077.752.513
TỔNG CỘNG	1.500.005.291.543	5.591.104.920.418

(i) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Times City đối với các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất phải trả (i)	1.036.404.229.407	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.060.624.919	1.710.139.494
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31.2)	304.412.919.229	28.917.124.032
Thuế khác	1.676.052.632	2.282.299
TỔNG CỘNG	1.346.553.826.187	30.629.545.825

(i) Đây là nghĩa vụ tiền sử dụng đất còn phải trả nhà nước liên quan đến dự án Times City.

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay trích trước	414.123.005.448	125.094.659.792
Chi phí xây dựng dự án Times City trích trước	250.679.257.936	60.164.370.691
Chi phí xây dựng cho các căn hộ đã bàn giao trích trước	678.241.891.659	-
Chi phí phải trả khác	19.899.918.505	1.459.340.516
TỔNG CỘNG	1.362.944.073.548	186.718.370.999
<i>Trong đó</i>		
Chi phí phải trả	1.244.892.845.013	186.718.370.999
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	118.051.228.535	-

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGÂN HÀNG KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thu từ các hợp đồng vay vốn của khách hàng mua căn hộ tại Dự án Times City	-	129.378.821.013
Đặt cọc mua căn hộ (i)	-	395.089.200.000
Các khoản phải trả lại cho khách hàng không tiếp tục hợp đồng mua bán căn hộ	-	18.548.297.011
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới	91.796.538.852	3.221.188.070
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế phải nộp	528.867.664	266.402.438
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	135.780.659.336	-
Các khoản phải trả khác	14.922.622.754	693.735.380
	243.028.688.606	547.197.643.912
<i>Trong đó</i>		
Các khoản phải trả khác	221.676.413.606	540.405.645.412
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	21.352.275.000	6.791.998.500

(i) Đây là khoản đặt cọc từ một khách hàng doanh nghiệp theo Thỏa thuận đặt cọc ký với Công ty ngày 25 tháng 5 năm 2012 để đặt mua các căn hộ thuộc Dự án Times City. Trong năm 2013, khách hàng đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty và theo đó, đặt cọc này được phân loại sang thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (Thuyết minh số 19).

(ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Times City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã hoàn tất quyết toán với Công ty đã được Công ty gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.

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

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ dài hạn	80.557.806.569	15.870.851.533
Chi phí phải trả khác	101.900.000	-
TỔNG CỘNG	80.659.706.569	15.870.851.533
Trong đó		
Phải trả dài hạn khác	63.653.298.535	15.870.851.533
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	17.006.408.034	-

24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	736.819.018.594	841.023.773.243
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	(147.363.803.719)	(104.204.754.649)
Vay từ VIAC No.1 Company Limited (i)	527.125.000.000	524.800.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
	3.116.580.214.875	3.261.619.018.594

(i) Khoản vay có quyền chuyển đổi với VIAC No. 1 Company Limited ("VIAC No. 1")

Đây là một khoản vay có quyền chuyển đổi với giá trị 25 triệu đô la Mỹ trong thời hạn 4 năm, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và có lãi suất 6%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng 7.627.410 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một bên liên quan của Công ty và 9.159.758 cổ phiếu quỹ của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ của Công ty.
Vào ngày 17 tháng 3 năm 2014, Công ty đã hoàn thành việc tất toán khoản vay chuyển đổi này (Thuyết minh số 38).

24.1 Vay dài hạn

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	736.819.018.594	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng Khai, cá nhân + 4,5%	Quyền sử dụng đất, công trình trên đất, bất động sản, trang thiết bị y tế của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại số 458, phố Minh Hai Bà Trưng, Hà Nội
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả	(147.363.803.719)			
TỔNG CỘNG	589.455.214.875			

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

24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

24.2 Trái phiếu doanh nghiệp

Trái phiếu doanh nghiệp có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 2.000 trái phiếu (trong đó có 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả lãi sau cao nhất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6%/năm. Lãi suất áp dụng trong năm 2013 là từ 13%/năm đến 18%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản và các quyền tài sản của toàn bộ 633 căn hộ tại Dự án Times City có diện tích là 59.530,94 m² và các căn hộ đang xây dựng dở dang có tổng diện tích là 238.288 m².

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn điều lệ đã góp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước			
Số dư đầu năm	2.000.000.000.000	23.139.500.311	2.023.139.500.311
- Lãi trong năm	-	81.956.438.247	81.956.438.247
Số dư cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>105.095.938.558</u>	<u>2.105.095.938.558</u>
Năm nay			
Số dư đầu năm	2.000.000.000.000	105.095.938.558	2.105.095.938.558
- Lãi trong năm	-	1.110.753.072.069	1.110.753.072.069
Số dư cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>1.215.849.010.627</u>	<u>3.215.849.010.627</u>

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>
	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	7.021.749.094.326	154.277.948.627
Trong đó		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	6.104.141.798.864	-
Doanh thu gói dịch vụ bán kèm căn hộ	591.839.451.185	-
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (ii)	43.386.672.417	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	282.381.171.860	154.277.948.627
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	7.021.749.094.326	154.277.948.627

- (i) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ và một phần khu trung tâm thương mại cho thuê dài hạn thuộc Dự án Times City.
- (ii) Doanh thu từ việc cho thuê mặt bằng khu Trung tâm thương mại Vincom Megal Mall Times City và cung cấp các dịch vụ liên quan được hoàn thành và đưa vào hoạt động từ ngày 24 tháng 12 năm 2013.

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

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	100.700.607.373	85.873.297.653
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	13.608.148	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	-	246.307.875.000
TỔNG CỘNG	100.714.215.521	332.181.172.653

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	7.910.659.452	-
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(2.238.798.126)	-
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	28.754.302.200	-

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	4.204.022.372.761	-
Giá vốn của gói dịch vụ bán kèm căn hộ	635.876.298.545	-
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	13.736.035.961	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	344.377.209.082	247.657.441.553
TỔNG CỘNG	5.198.011.916.349	247.657.441.553

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	1.494.962.586	10.148.502.048
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.424.420	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.325.000.000	2.400.000.000
Chi phí tài chính khác	3.000.000.000	859.421.172
TỔNG CỘNG	6.821.387.006	13.407.923.220

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

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	21.842.287.773	17.882.256.721
Thanh lý tài sản	-	655.454.546
Thu nhập khác	1.053.987.029	7.677.143.734
	22.896.274.802	26.214.855.001
Chi phí khác		
Chi phí khác liên quan đến việc thực hiện hợp đồng	328.051.443	9.835.543.317
Thanh lý tài sản	-	655.454.546
Chi phí khác	143.716.761	102.097.225
	471.768.204	10.593.095.088
TỔNG CỘNG	22.424.506.598	15.621.759.913

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	5.793.346.890.189	3.699.647.683.430
Chi phí nhân công	188.856.877.232	140.225.662.830
Chi phí khấu hao tài sản cố định	125.058.082.097	120.328.174.562
Chi phí dịch vụ mua ngoài	967.047.771.119	46.038.914.246
Chi phí nguyên vật liệu	81.081.383.083	31.278.029.054
Chi phí khác (bao gồm chi phí lãi vay)	55.896.785.176	62.621.462.151
TỔNG CỘNG	7.211.287.789.897	4.100.139.926.273

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế. Riêng đối với chi nhánh của công ty là Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec, thuế suất thuế TNDN áp dụng là 10% trong suốt thời gian hoạt động.

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 Các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN năm nay	414.174.613.577	22.067.262.703
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.989.343.193	(2.435.062.600)
TỔNG CỘNG	416.163.956.770	19.632.200.103

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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.

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	1.526.917.028.839	101.588.638.350
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.867.737.387	1.365.643.740
Chi phí bán hàng phục vụ dự án Times City (được khấu trừ)/chưa được khấu trừ	(12.271.494.288)	9.992.520.659
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn góp chưa góp đủ	14.706.467.108	156.207.031
Chi phí quản lý cho các căn hộ chưa bàn giao	4.902.410.800	-
Thu nhập từ cổ tức	-	(17.309.500.000)
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	3.341
Thu nhập không chịu thuế khác	-	(7.524.462.308)
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	1.536.122.149.846	88.269.050.813
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm nay	1.536.122.149.846	88.269.050.813
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 25%	1.656.698.454.307	317.211.357.245
Lỗ ước tính từ các hoạt động khác	(120.576.304.461)	(228.942.306.432)
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	414.174.613.577	22.067.262.703
Thuế TNDN phải trả đầu năm	28.917.124.032	10.135.156.484
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	23.220.748.022	51.218.364.008
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(101.076.215.313)	-
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT được hoàn	-	(2.214.725.315)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(60.823.351.089)	(52.288.933.848)
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 20)	304.412.919.229	28.917.124.032

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí quản lý cho các căn hộ chưa bàn giao	1.078.530.373	-	1.078.530.373	-
Chi phí bán hàng phục vụ dự án Times City	729.100.073	3.796.973.642	(3.067.873.572)	2.435.062.600
	1.807.630.446	3.796.973.642		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			(1.989.343.193)	2.435.062.600

Lỗi chuyển sang từ năm trước

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 kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 371.365.349.936 VNĐ (31 tháng 12 năm 2012: 250.789.045.475 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (không bao gồm lợi nhuận phát sinh trong tương lai liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản).

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
			<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2013</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2013</i>
			<i>Không được chuyển lỗ</i>	
2011	2016	(21.846.739.043)	-	(21.846.739.043)
2012	2017	(228.942.306.432)	-	(228.942.306.432)
2013	2018	(120.576.304.461)	-	(120.576.304.461)
TỔNG CỘNG		(371.365.349.936)		(371.365.349.936)

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 niên độ kế toán. 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 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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: VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ vui chơi giải trí phải trả	(4.081.700.000)
		Phí dịch vụ vui chơi giải trí đã trả	4.081.700.000
		Chi phí chi hộ phải thu	19.361.143.180
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu dịch vụ bệnh viện phải thu	23.430.000.000
		Doanh dịch vụ bệnh viện đã thu	(23.430.000.000)
		Cho vay	10.000.000.000
		Nhận lại khoản cho vay	(271.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	788.000.000
		Lãi vay đã thu	(10.666.666.667)
		Vay	(2.033.000.000.000)
		Trả gốc vay	534.500.000.000
		Lãi vay phải trả	(65.751.652.778)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	120.000.000.000
		Nhận lại khoản cho vay	(120.000.000.000)
		Vay	(3.364.000.000.000)
		Trả gốc vay	2.262.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(68.888.637.168)
		Lãi vay đã trả	56.272.970.501
		Phí quản lý chung phải trả	(97.278.461.546)
		Phí quản lý chung đã trả	29.959.531.078
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(81.680.290.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	81.680.290.000
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	46.930.290.000
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(46.930.290.000)

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty VMM Times City	Công ty con	Góp vốn đầu tư	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(792.000.000.000) 792.000.000.000 (37.207.000.000) 5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp VinGS ("Công ty VinGS")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tiền đặt cọc thuê trung tâm thương mại ("TTTT")	(7.875.619.500)
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ giáo dục phải trả Phí dịch vụ giáo dục đã trả	(227.717.522.273) 67.827.522.273
Công ty TNHH Kinh doanh và quản lý bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý chung cư phải trả Phí dịch vụ quản lý chung cư đã trả	(463.939.680.280) 133.847.000.000

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

Trong năm 2013, Công ty đã nhận các khoản vay từ công ty mẹ và các công ty trong cùng Tập đoàn với mức lãi suất từ 12%/năm đến 13%/năm đồng thời cung cấp cho các công ty này các khoản vay với lãi suất từ 10%/năm đến 14%/năm.

Các hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Dự án Times City được ký kết với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Công ty bán hàng cho các bên liên quan theo mức giá bán niêm yết thông thường, Công ty mua hàng từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường được chiết khấu tùy theo khối lượng hàng mua.

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 2012: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị VNĐ</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	1.076.942.865
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Dịch vụ Toàn cầu VinGT ("Công ty VinGT")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	1.100.986.537
Công Ty VINGS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	567.427.076
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	231.272.431
Công ty Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	19.921.440
Công ty Cổ phần Tám Con Sư Tử	Công ty liên kết của công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	106.813.912
			3.103.364.261
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ phải thu	19.361.143.180
Công ty VINGT	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ phải thu	3.750.993.663
Công ty Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ phải thu	3.764.129.564
			26.876.266.407
Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)			
Công ty VinGT	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng hóa phải trả	27.582.225
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ vui chơi giải trí phải trả	27.818.182
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ giáo dục phải trả	159.890.000.000
Công ty Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý chung cư phải trả	330.092.680.280
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	67.318.930.468
			557.357.011.155
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 21)			
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	32.207.000.000
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	65.751.652.778
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ vui chơi giải trí phải trả	7.476.909.090
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	12.615.666.667
			118.051.228.535

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị VNĐ</i>
Các khoản phải trả, phải nộp khác (Thuyết minh số 22)			
		Doanh thu dịch vụ bệnh viện nhận trước	
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn		21.352.275.000
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)			
		Đặt cọc cho mục đích thuê TTTM	
Công ty VinGS	Công ty trong cùng Tập đoàn		11.138.515.500
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn		1.072.054.200
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn		3.529.102.500
Công ty Cổ phần Tám Từ	Con Sư Công ty liên kết của công ty mẹ		1.266.735.834
			17.006.408.034

Vay và nợ ngắn hạn (Thuyết minh số 17)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Lãi vay phải trả VNĐ</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.102.000.000.000	12	11 tháng 2 năm 2014	Không có	68.888.637.168
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng tập đoàn	1.498.500.000.000	13	16 tháng 1 năm 2014	Không có	65.751.652.778
		2.600.500.000.000				134.640.289.946

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Năm nay Năm trước</i>
Lương và thưởng	13.380.295.399 12.141.059.201
	13.380.295.399 12.141.059.201

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

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế	1.110.753.072.069	81.956.438.247
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận sau thuế sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	1.110.753.072.069	81.956.438.247
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.000.000	200.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	200.000.000	200.000.000
Lãi trên cổ phiếu cơ bản	5.554	410

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các căn hộ tại dự án bất động sản của Công ty, cung cấp dịch vụ cho thuê quầy hàng tại các trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại bất động sản đầu tư của Công ty.
- ▶ Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.

Công ty theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VNĐ
				Tổng cộng
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013				
Doanh thu	6.811.397.922.466	210.351.171.860	-	7.021.749.094.326
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài				
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận (1)	-	78.001.518.182	(78.001.518.182)	-
Tổng doanh thu	6.811.397.922.466	288.352.690.042	(78.001.518.182)	7.021.749.094.326
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận (2)	1.596.345.689.630	(169.974.689.306)	100.546.028.515	1.526.917.028.839
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	1.180.181.732.860	(169.974.689.306)	100.546.028.515	1.110.753.072.067
Tổng tài sản (3)	14.192.904.645.958	1.650.001.183.751	(1.257.107.295.020)	14.585.798.534.689
Tổng công nợ (4)	5.128.190.576.527	2.043.476.444.710	4.198.282.502.825	11.369.949.524.062
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Doanh thu	-	154.277.948.627	-	154.277.948.627
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài				
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận (1)	-	4.784.000.000	(4.784.000.000)	-
Tổng doanh thu	-	159.061.948.627	(4.784.000.000)	154.277.948.627
Kết quả				
Lỗ thuần trước thuế của bộ phận (2)	-	(219.513.313.050)	321.101.951.400	101.588.638.350
Lỗ thuần sau thuế	-	(219.513.313.050)	311.469.751.297	81.956.438.247
Tổng tài sản (3)	10.878.022.870.301	1.729.430.624.854	(589.548.411.386)	12.017.905.083.769
Tổng công nợ (4)	6.481.919.377.236	1.952.966.619.746	1.477.923.148.229	9.912.809.145.211

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính là: 100.714.215.521 đồng Việt Nam đồng Việt Nam (năm 2012: 332.181.172.653 đồng Việt Nam), chi phí tài chính là: 6.821.387.006 đồng Việt Nam (năm 2012: 13.407.923.220 đồng Việt Nam).
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm, tài sản thuế hoãn lại là: 1.807.630.446 đồng Việt Nam (năm 2012: 3.796.973.642 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư ngắn hạn 549.553.000.000 đồng Việt Nam (năm 2012: 1.249.053.000.000 đồng Việt Nam), các khoản đầu tư dài hạn là: 49.599.495.236 đồng Việt Nam (năm 2012: 3.600.000.000 đồng Việt Nam) và thuế giá trị gia tăng được khấu trừ là: 116.374.491.847 đồng Việt Nam (năm 2012: 91.149.670.708 đồng Việt Nam) vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay dài hạn là: 3.116.580.214.845 đồng Việt Nam (năm 2012: 3.261.619.018.594 đồng Việt Nam), thuế phải trả nhà nước là: 310.149.596.780 đồng Việt Nam (năm 2012: 30.629.545.825 đồng Việt Nam), các khoản vay ngắn hạn là: 2.747.863.803.719 đồng Việt Nam (năm 2012: 118.038.639.545 đồng Việt Nam) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và số tiền thuê tối thiểu thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Đến 1 năm	3.638.385.293	-
Trên 1 đến 5 năm	73.668.876.021	52.785.537.840
Trên 5 năm	603.713.614.883	554.248.151.920
TỔNG CỘNG	681.020.876.197	607.033.689.760

Một phần trong các cam kết này liên quan đến Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City sẽ được chuyển giao cho Công ty VMM Times City, công ty con, sau khi Công ty hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này như được trình bày tại Thuyết minh số 38.

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng bệnh viện Vinmec và diện tích Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VNĐ	VNĐ
Đến 1 năm	454.863.063.036	2.987.163.856
Trên 1 đến 5 năm	1.388.972.225.717	367.565.858.358
Trên 5 năm	3.812.592.923.100	342.813.042.016
	5.656.428.211.853	713.366.064.230

Một phần trong các cam kết này liên quan đến Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City sẽ được chuyển giao cho Công ty VMM Times City, công ty con, sau khi Công ty hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này như được trình bày tại Thuyết minh số 38.

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

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

Cam kết theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Dệt may Hà Nội ("Hanosimex")

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa Công ty và Hanosimex vào ngày 2 tháng 4 năm 2009 và Bản cam kết về việc thực hiện trách nhiệm với Hanosimex vào ngày 10 tháng 3 năm 2010, Công ty cam kết chuyển nhượng 2.575 m² đất tại Dự án Times City cho Hanosimex.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại Dự án Times City

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Times City và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này vay để thanh toán tiền mua căn hộ. Theo thỏa thuận này:

- * Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Times City;
- * Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán một phần lãi vay tương ứng với lãi suất từ 1%/năm đến 5,5%/năm trong thời hạn không quá 12 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng.

36. 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 và nợ, các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác và chi phí phải trả. 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 phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư dài hạn, cho vay 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.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm 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 và các khoản đầu tư tài chính.

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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng 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. Việc tính toán này dựa trên các tài sản tài chính và công nợ tài chính nắm giữ bởi Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Rủi ro lãi suất

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
VNĐ	+325	(360.641.200)
VNĐ	-325	360.641.200
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	+400	(2.474.608.378)
VNĐ	-400	2.474.608.378

Mức tăng/giảm điểm cơ bản theo giả định để phân tích độ nhạy cảm lãi suất dựa trên môi trường thị trường có thể quan sát được trong năm báo cáo.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh nào để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

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.

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

	<i>Thay đổi tỷ giá USD/VND</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
	+2,1%	(9.265.876.996)
	-2,1%	9.265.876.996
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
	+1%	(5.205.786.779)
	-1%	5.205.786.779

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Công ty không nắm giữ cổ phiếu niêm yết tại ngày lập báo cáo tài chính.

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty 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 và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn.

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Đối với các giao dịch chuyển nhượng bất động sản, Công ty thường yêu cầu thanh toán theo tiến độ xây dựng dự tính trong hợp đồng trước khi bàn giao bất động sản.

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

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại các ngân hàng hoặc các định chế tài chính được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với 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 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 và số 5.

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 khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty 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 giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc huy động vốn từ công ty mẹ thông qua các hợp đồng vay, các khoản trái phiếu doanh nghiệp và từ khách hàng thông qua các khoản thanh toán trước theo tiến độ hợp đồng để đầu tư xây dựng. Ngoài ra, Công ty cũng duy trì một lượng tiền mặt, các khoản tương đương tiền và tiền gửi tiết kiệm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VNĐ				
	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2013					
Các khoản vay và nợ	-	2.747.863.803.719	3.116.580.214.875	-	5.864.444.018.594
Phải trả người bán	970.568.445.534	-	-	-	970.568.445.534
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	1.352.011.875.828	-	-	1.352.011.875.828
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	150.703.282.090	-	-	-	150.703.282.090
Phải trả dài hạn khác	-	-	58.128.091.472	22.531.615.097	80.659.706.569
	1.121.271.727.623	4.099.875.679.547	3.174.708.306.347	22.531.615.097	8.418.387.328.614
Ngày 31 tháng 12 năm 2012					
Các khoản vay và nợ	-	118.038.639.545	3.114.255.214.875	147.363.803.719	3.379.657.658.139
Phải trả người bán	149.083.114.133	-	-	-	149.083.114.133
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	186.718.370.998	-	-	186.718.370.998
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18.548.297.011	-	-	-	18.548.297.011
Phải trả dài hạn khác	-	-	325.260.154	15.545.591.380	15.870.851.534
	167.631.411.144	04.757.010.543	3.114.580.475.029	162.909.395.099	3.749.878.291.816

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

37. 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: VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tài sản dài hạn khác	1.105.238.818	-	-	-
Phải thu khách hàng	82.362.946.152	-	35.662.626.656	-
Phải thu khác	79.294.141.162	-	21.143.663.291	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	125.000.000.000	-	828.000.000.000	-
Các khoản đầu tư dài hạn	46.599.495.236	(3.000.000.000)	3.600.000.000	-
Tiền gửi ngắn hạn	424.553.000.000	-	421.053.000.000	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	334.515.492.646	-	293.748.721.606	-
Tổng cộng	1.093.430.314.014	(3.000.000.000)	1.603.208.011.553	-
			1.090.430.314.014	1.603.208.011.553
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay và nợ	5.864.444.018.594	-	3.379.657.658.139	-
Phải trả người bán	970.568.445.534	-	149.083.114.133	-
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.352.011.875.828	-	186.718.370.998	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	14.922.622.754	-	14.922.622.754	-
Phải trả dài hạn khác	80.659.706.569	-	80.659.706.569	-
Tổng cộng	8.282.606.669.279	-	3.749.878.291.815	-
			8.282.606.669.279	3.749.878.291.815

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản 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 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 khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

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

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2014, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn bằng tài sản vào Công ty VMM Times City, công ty con, với tổng giá trị theo thỏa thuận là 2.230 tỷ đồng Việt Nam. Tài sản góp vốn của Công ty vào Công ty VMM Times City bao gồm:

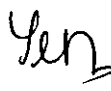
- Bất động sản đầu tư là phần lớn diện tích trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City với giá trị là 2.234 tỷ đồng Việt Nam;
- Công nợ phải thu và công nợ phải trả với số tiền tương ứng là 34 tỷ đồng Việt Nam và 83 tỷ đồng Việt Nam;
- Tiền mặt và các tài sản khác với giá trị là 43 tỷ đồng Việt Nam và 2 tỷ đồng Việt Nam.

Vào ngày 6 tháng 3 năm 2014, Công ty và VIAC No. 1 Company Limited đã ký thỏa thuận về việc tắt toán trước hạn khoản vay chuyển đổi như được trình bày tại Thuyết minh số 24. Việc tắt toán này đã được hoàn thành vào ngày 17 tháng 3 năm 2013.

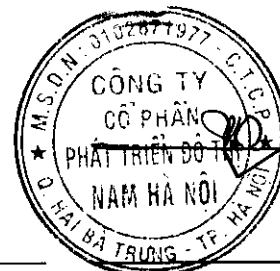
Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



Trần Thanh Tâm
Người lập



Lê Thị Hải Yến
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

