

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



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 hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 59

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 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. Ngày 1 tháng 11 năm 2014, Công ty đã góp toàn bộ tài sản thuần của chi nhánh vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Vinmec. Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý để giải thể chi nhánh này.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 2 năm 2015
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 2 năm 2015
Ông Phạm Thiệu Hoa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 2 năm 2015
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

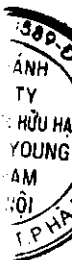
Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN GIÁM ĐỐC

Các 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	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Bà Lê Thủy Anh	Giám đốc vận hành	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Ông Đỗ Tất Cường	Giám đốc bệnh viện	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Ông Phùng Nam Lâm	Giám đốc chuyên môn	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014



Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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 hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp cho rằng Công ty và công ty con sẽ không thể tiếp tục hoạt động.

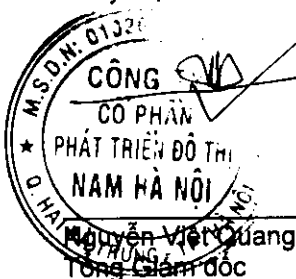
Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2015



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60871645/16942608-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") và công ty con, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty và công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty và công ty con liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty và công ty con. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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





Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Pho Long Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.032.990.060.525	9.622.148.278.699
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	305.945.516.262	334.515.492.646
111	1. Tiền		91.356.051.443	56.942.935.234
112	2. Các khoản tương đương tiền		214.589.464.819	277.572.557.412
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	486.479.238.678	549.553.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		486.479.238.678	549.553.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		736.455.352.582	804.685.228.190
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	121.961.754.924	82.362.946.152
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	405.248.928.217	643.028.140.876
135	3. Các khoản phải thu khác	7	214.611.083.655	79.294.141.162
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.366.414.214)	-
140	IV. Hàng tồn kho	8	5.398.945.579.326	7.796.110.150.999
141	1. Hàng tồn kho		5.426.200.500.880	7.796.110.150.999
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(27.254.921.554)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		105.164.373.677	137.284.406.864
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	50.288.285.821	13.731.365.484
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		41.731.071	116.374.491.847
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	54.834.356.785	7.178.549.533

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.534.855.154.431	4.963.650.255.990
220	I. Tài sản cố định		2.682.568.625.351	2.425.244.453.090
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.864.257.554.574	1.521.122.745.584
222	Nguyên giá		2.226.967.900.186	1.752.254.799.825
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(362.710.345.612)	(231.132.054.241)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	4.709.519.053	3.353.073.502
228	Nguyên giá		8.230.295.952	5.316.935.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.520.776.899)	(1.963.862.450)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	813.601.551.724	900.768.634.004
240	II. Bất động sản đầu tư	14	214.455.669.758	2.408.898.658.883
241	1. Nguyên giá		220.463.634.506	2.411.137.457.009
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.007.964.748)	(2.238.798.126)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	4.086.551.953.618	49.599.495.236
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	6.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		2.265.501.352.435	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác		1.824.050.601.183	46.599.495.236
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.551.278.905.704	79.907.648.781
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	66.661.612.465	76.994.779.517
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	-	1.807.630.446
268	3. Tài sản dài hạn khác	18	1.484.617.293.239	1.105.238.818
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.567.845.214.956	14.585.798.534.689



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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		12.841.601.341.060	11.369.949.524.062
310	I. Nợ ngắn hạn		10.398.725.832.319	8.172.709.602.618
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	5.559.002.968.492	2.747.863.803.719
312	2. Phải trả người bán	20.1	782.257.314.932	970.568.445.534
313	3. Người mua trả tiền trước	20.2	1.925.132.045.978	1.500.005.291.543
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		1.907.981.165.148	1.484.718.351.540
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		17.150.880.830	15.286.940.003
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	134.053.810.246	1.346.553.826.187
315	5. Phải trả người lao động		1.130.903.425	1.745.473.481
316	6. Chi phí phải trả	22	1.015.815.624.537	1.362.944.073.548
	- Chi phí lãi vay trích trước		399.493.682.321	414.123.005.448
	- Chi phí xây dựng trích trước		551.538.470.240	928.921.149.595
	- Phải trả khác		64.783.471.976	19.899.918.505
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	981.333.164.709	243.028.688.606
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ		185.749.549.569	-
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		795.583.615.140	243.028.688.606
330	II. Nợ dài hạn		2.442.875.508.741	3.197.239.921.444
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	784.097.586	80.659.706.569
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	2.442.091.411.155	3.116.580.214.875
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.714.605.548.251	3.215.849.010.627
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	2.714.605.548.251	3.215.849.010.627
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		714.605.548.251	1.215.849.010.627
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	27	11.638.325.645	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.567.845.214.956	14.585.798.534.689

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (USD)	59.485	18.990



Trần Thanh Tâm
Người lập



Trần Mạnh Hà
Kế toán trưởng





Ngày 31 tháng 3 năm 2015

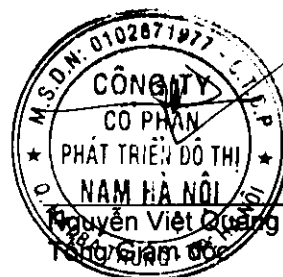
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	6.512.807.596.519	7.021.749.094.326
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	6.512.807.596.519	7.021.749.094.326
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	29	(4.841.982.250.300)	(5.198.011.916.349)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.670.825.346.219	1.823.737.177.977
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	95.390.646.068	100.714.215.521
22	7. Chi phí tài chính	30	(481.698.379.703)	(6.821.387.006)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(404.481.592.643)	(1.494.962.586)
24	8. Chi phí bán hàng		(280.542.326.968)	(202.310.092.969)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(301.639.697.766)	(210.827.391.282)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		702.335.587.850	1.504.492.522.241
31	11. Thu nhập khác	31	23.894.927.424	22.896.274.802
32	12. Chi phí khác	31	(128.609.419.257)	(471.768.204)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	31	(104.714.491.833)	22.424.506.598
45	14. Phần lãi từ công liên kết		29.721.352.435	-
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		627.342.448.452	1.526.917.028.839
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(127.139.954.737)	(414.174.613.577)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33.3	(1.807.630.446)	(1.989.343.193)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		498.394.863.269	1.110.753.072.069
61	Trong đó:			
62	Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(361.674.355)	-
	Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		498.756.537.624	-
70	19. Lãi trên cổ phiếu	35	2.494	5.554
	Lãi cơ bản		2.494	5.554
	Lãi suy giảm		2.494	5.554


Trần Thanh Tâm
Người lập


Trần Mạnh Hà
Kế toán trưởng



Ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

Đơn vị tính: VND

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>		627.342.448.452	1.526.917.028.839
		11,12,		
02	Khấu hao và hao mòn	14	157.261.557.961	125.058.082.097
03	Các khoản dự phòng		32.621.335.768	3.000.000.000
04	Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	30	-	2.325.000.000
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư	38	206.653.355	(100.714.215.521)
06	Chi phí lãi vay	30	404.481.592.643	1.494.962.586
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.221.913.588.179	1.558.080.858.001
09	Giảm các khoản phải thu		42.472.068.702	258.298.065.482
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.369.909.649.119	(974.776.772.946)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.829.007.095.582)	(2.063.537.411.372)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(30.472.753.469)	146.906.812.690
13	Tiền lãi vay đã trả		(418.719.184.558)	(529.574.607.468)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.2	(365.546.089.657)	(60.823.351.089)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.075.806.355)	(7.985.267.329)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		988.474.376.379	(1.673.411.674.031)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(599.722.747.552)	(1.489.731.911.472)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(342.778.344.625)	(175.499.495.236)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	38	5.500.000.000	734.999.250.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	38	(1.109.377.340.023)	(6.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay		103.823.426.157	73.107.678.911
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.942.555.006.043)	(863.124.477.797)

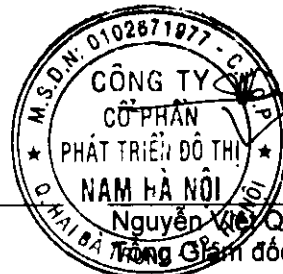
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu		12.000.000.000	-
33	Tiền vay nhận được		4.857.945.182.000	5.397.000.000.000
34	Trả nợ vay		(3.923.488.803.720)	(2.819.697.077.131)
35	Cổ tức đã trả		(20.945.725.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		925.510.653.280	2.577.302.922.869
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(28.569.976.384)	40.766.771.041
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	4	334.515.492.646	293.748.721.605
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	305.945.516.262	334.515.492.646

Trần Thanh Tâm
Người lập

Trần Mạnh Hà
Kế toán trưởng



Ngày 31 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần 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 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. Ngày 1 tháng 11 năm 2014, Công ty đã góp toàn bộ tài sản thuần của Chi nhánh cho Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Vinmec. Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý để giải thể chi nhánh này.

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 632 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 836).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 1 công ty con là Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Vinmec, ("Công ty Vinmec"). Công ty Vinmec được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106050554 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 11 năm 2012, và được sửa đổi theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần gần nhất là lần số 8, được cấp ngày 12 tháng 8 năm 2014, với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Trụ sở chính của Công ty Vinmec đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Vinmec là cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh, bán lẻ hàng mỹ phẩm, chế phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh, bán buôn các máy móc và thiết bị y tế và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 99% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VNĐ").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ 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.

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Bất động sản để bán (tiếp theo)

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.5 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 hợp nhất.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định 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 cửa và vật kiến trúc	8 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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 hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Tiền thu thuần từ việc bán tài sản và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Công ty và công ty con là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư 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 và công ty con 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 suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

3.10 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 Công ty và công ty con.

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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Công ty không thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính Công ty con mà quyền kiểm soát của Công ty với Công ty con chỉ là tạm thời và Công ty con này chỉ được nắm giữ cho mục đích góp vốn trong tương lai gần (dưới 12 tháng).

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty và công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và công ty con (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư/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.

3.17 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 hợp nhất.

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 hợp nhất.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi 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.

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty và công ty con 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.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 kỳ kế toán năm.

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

Công ty và công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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 các 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.

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 và công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

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

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

3.20 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty và công ty con quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty và công ty con xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 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	256.620.513	343.015.813
Tiền gửi ngân hàng	91.099.430.930	56.599.919.421
Các khoản tương đương tiền	214.589.464.819	277.572.557.412
TỔNG CỘNG	305.945.516.262	334.515.492.646

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 7,5%/năm (năm 2013: từ 2%/năm đến 7,5%/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
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	486.479.238.678	424.553.000.000
TỔNG CỘNG	486.479.238.678	549.553.000.000

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ tại các ngân hàng có thời hạn 6 tháng và hưởng lãi suất từ 5,4%/năm đến 7,5%/năm (năm 2013: từ 7,2%/năm đến 7,5%/năm).

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	39.055.145.458	30.499.127.123
Phải thu từ hoạt động cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan	54.910.647.794	8.246.892.046
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	27.995.961.672	43.616.926.983
TỔNG CỘNG	121.961.754.924	82.362.946.152
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>20.463.329.257</i>	<i>3.103.364.261</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>101.498.425.667</i>	<i>79.259.581.891</i>

6.2 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 và xây dựng trung tâm xạ trị tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	15.606.425.437	47.230.866.585
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	178.423.505.857	-
Phải thu khác	20.581.152.361	32.063.274.577
TỔNG CỘNG	214.611.083.655	79.294.141.162
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 34)</i>		
<i>Phải thu khác</i>	190.612.825.958	26.876.266.407
	23.998.257.697	52.417.874.755

- (i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 10/2014/DTTT/VINGROUP-NHN ký ngày 15 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn Vingoup – Công ty CP, công ty mẹ sẽ thực hiện quản lý tiền tập trung cho toàn bộ Tập đoàn tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, đây là khoản phải thu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo hệ thống tài khoản quản lý tiền tập trung tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản xây để bán (i)	5.262.338.507.134	7.768.919.880.039
Hệ thống thiết bị điện (ii)	136.274.607.768	-
Nguyên vật liệu xây dựng	-	192.055.009
Hàng tồn kho của bệnh viện	27.587.385.978	26.998.215.951
	5.426.200.500.880	7.796.110.150.999
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (ii)	(27.254.921.554)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	5.398.945.579.326	7.796.110.150.999

- (i) Chi phí xây dựng bất động sản để bán chủ yếu 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.
- (ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng công ty Điện lực Thành phố Hà Nội. Ban Giám đốc Công ty cho rằng, hệ thống thiết bị điện trên sẽ được chuyển giao với giá thấp hơn giá trị sổ sách, do vậy Công ty thực hiện việc trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho dựa trên việc ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được.

Chi phí xây dựng đối với các hạng mục bất động sản khác của Dự án Times City được trình bày tại Thuyết minh số 13. 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 25.

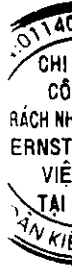
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí trả trước thuê Trung tâm thương mại và diện tích văn phòng (Thuyết minh số 18)	17.335.086.864	-
Chi phí hoa hồng liên quan tới việc bán căn hộ	32.496.999.816	-
Công cụ dụng cụ	5.999.999	13.422.145.496
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	450.199.142	309.219.988
TỔNG CỘNG	<u>50.288.285.821</u>	<u>13.731.365.484</u>

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	1.031.074.554	798.622.811
Đặt cọc (Thuyết minh số 18)	51.481.182.231	-
Các khoản đặt cọc ngắn hạn để mở L/C	2.322.100.000	6.379.926.722
TỔNG CỘNG	<u>54.834.356.785</u>	<u>7.178.549.533</u>



Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

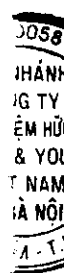
B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CÓ 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
						Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu 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
Tăng trong năm	355.296.384.722	121.086.196.418	-	3.299.359.308	60.363.636	479.742.304.084
Trong đó:						
Mua trong năm	9.520.908.533	121.086.196.418	-	3.299.359.308	60.363.636	133.966.827.895
Xây dựng hoàn thành trong năm	345.775.476.189	-	-	-	-	345.775.476.189
Giảm trong năm	-	(4.811.930.996)	(217.272.727)	-	-	(5.029.203.723)
Trong đó:						
Thanh lý trong năm	-	(3.611.991.954)	-	-	-	(3.611.991.954)
Giảm khác	-	(1.199.939.042)	(217.272.727)	-	-	(1.417.211.769)
Số dư cuối năm	1.276.121.164.790	917.729.480.645	3.593.235.386	28.799.919.329	724.100.036	2.226.967.900.186
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	-	187.593.183	-	187.593.183
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	46.070.030.494	173.694.479.467	1.084.317.389	10.141.559.207	141.667.684	231.132.054.241
Khấu hao trong năm	30.506.904.833	95.498.870.669	1.431.997.978	5.298.225.902	16.342.994	132.752.342.376
Giảm trong năm	-	(1.119.732.819)	(54.318.186)	-	-	(1.174.051.005)
Trong đó:						
Thanh lý trong năm	-	(720.583.528)	-	-	-	(720.583.528)
Giảm khác	-	(399.149.291)	(54.318.186)	-	-	(453.467.477)
Số dư cuối năm	76.576.935.327	268.073.617.317	2.461.997.181	15.439.785.109	158.010.678	362.710.345.612
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu 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
Số dư cuối năm	1.199.544.229.463	649.655.863.328	1.131.238.205	13.360.134.220	566.089.358	1.864.257.554.574

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 25.



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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính : VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	5.316.935.952
Mua trong năm	<u>2.913.360.000</u>
Số dư cuối năm	<u>8.230.295.952</u>
Trong đó	
Đã khấu hao hết	48.450.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu năm	1.963.862.450
Hao mòn trong năm	<u>1.556.914.449</u>
Số dư cuối năm	<u>3.520.776.899</u>
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	<u>3.353.073.502</u>
Số dư cuối năm	<u>4.709.519.053</u>

13. 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 TTTM và các hạng mục khác thuộc giai đoạn 2 của 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.
- * Các chi phí liên quan đến việc xây dựng trung tâm xạ trị của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất không có thời hạn	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	128.397.698.320	1.595.544.301.232	687.195.457.457	2.411.137.457.009
Tăng trong năm	-	116.538.719.165	71.237.794.327	187.776.513.492
Trong đó:				
- Xây dựng hoàn thành trong năm	-	116.538.719.165	71.237.794.327	187.776.513.492
Giảm trong năm	(123.830.980.675)	(1.530.749.829.430)	(723.869.525.890)	(2.378.450.335.995)
Trong đó:				
- Góp vốn (Thuyết minh số 16.2)	(117.323.856.584)	(1.450.311.323.350)	(685.831.316.028)	(2.253.466.495.962)
- Giám khác (Thuyết minh số 31)	(6.507.124.091)	(80.438.506.080)	(38.038.209.862)	(124.983.840.033)
Số cuối năm	4.566.717.645	181.333.190.967	34.563.725.894	220.463.634.506
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	2.211.030.057	27.768.069	2.238.798.126
- Khấu hao/ hao mòn trong năm	-	4.541.208.762	18.411.092.374	22.952.301.136
- Góp vốn (Thuyết minh số 16.2)	-	(5.981.668.612)	(13.201.465.902)	(19.183.134.514)
Số cuối năm	-	770.570.207	5.237.394.541	6.007.964.748
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	128.397.698.320	1.593.333.271.175	687.167.689.388	2.408.898.658.883
Số cuối năm (i)	4.566.717.645	180.562.620.760	29.326.331.353	214.455.669.758

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cấu phần văn phòng cho thuê và diện tích bãi đỗ xe dưới tòa T18 thuộc Dự án Times City. Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư là cấu phần văn phòng này của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập là 333,9 tỷ VND (tương đương 15,9 triệu đô la Mỹ). Cho phần diện tích bãi đỗ xe dưới tòa T18, Công ty không thực hiện định giá tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 363.221.343.956 VNĐ (năm 2013: 821.714.990.538 VNĐ). 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 12,55% (năm 2013: 16,73%). 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 và công ty con.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	16.1	-	6.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	2.265.501.352.435	-
Đầu tư dài hạn khác	16.3	1.824.050.601.183	46.599.495.236
Tổng đầu tư tài chính dài hạn		4.089.551.953.618	52.599.495.236
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN		4.086.551.953.618	49.599.495.236

16.1 Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Một thành viên Vincom Mega Mall Times City ("Công ty VMM Times City") đã được dùng làm tài sản góp vốn vào Công ty Cổ Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") như trình bày ở Thuyết minh số 16.2.

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	<i>Công ty Cổ phần Vincom Retail</i>
Ngày 1 tháng 1 năm 2014	-
Chuyển từ các khoản đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 16.3)	600.000.000
Đầu tư tăng thêm trong năm (i)	2.235.180.000.000
Phản chia lãi từ công ty liên kết	29.721.352.435
Ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.265.501.352.435

(i) Theo Hợp đồng Góp vốn được ký giữa Công ty và Công ty VMM Times City ký ngày 28 tháng 2 năm 2014, Công ty đã tăng vốn bằng giá trị tài sản thuần tổng nhất tại ngày góp vốn vào Công ty VMM Times City như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Số tiền</i>
Bất động sản đầu tư (a)	2.234.283.361.448
Chi phí chờ phân bổ	1.877.609.295
Giá trị tài sản khác	
- Công nợ phải thu	55.615.214.807
- Công nợ phải trả	(93.373.525.576)
- Tiền mặt	31.377.340.026
Tổng cộng	2.229.780.000.000

a. Đây là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của khu Trung tâm Thương mại Vincom Mega Mall Times City thuộc Dự án Times City ("Trung tâm Thương mại Vincom Mega Mall Times City") (Thuyết minh số 14).

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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 VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 100% tỷ lệ sở hữu trong công ty con này.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 25 tháng 4 năm 2014 giữa Công ty Vincom Retail, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty VMM Times City với giá trị ghi sổ là 2.235.780.000.000 VNĐ cho Công ty Vincom Retail. Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này bao gồm 6 tỷ VNĐ vốn điều lệ được Công ty góp vốn bằng tiền vào Công ty VMM Times City (Thuyết minh số 16.1).

Tổng giá trị chuyển nhượng được thanh toán bằng tiền là 600.000.000 VNĐ và bằng cổ phiếu phát hành bởi Công ty Vincom Retail với tổng giá trị theo mệnh giá (10.000 VNĐ/cổ phần) là 2.235.180.000.000 VNĐ. Theo đó, Công ty đã ghi nhận tăng một khoản đầu tư vào Công ty Vincom Retail với giá trị là 2.235.180.000.000 tỷ VNĐ.

Công ty Vincom Retail, trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 1, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành Công ty Cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 7 được cấp ngày 13 tháng 10 năm 2014. Hoạt động chính của Công ty là tư vấn, quản lý và đầu tư kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Vincom Retail là 2.265.501.352.435 VNĐ tương đương tỷ lệ sở hữu là 27,14% vốn cổ phần. Giá trị khoản đầu tư này bao gồm 600 triệu VNĐ vốn điều lệ đã được góp vốn bằng tiền vào Công ty Vincom Retail (Thuyết minh số 16.3).

Toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Vincom Retail này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay hợp vốn quốc tế của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty.

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.3 Đầu tư dài hạn khác

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 Vinpearl	(i)	1.508.699.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	(ii)	277.352.105.947	-
Cho các đơn vị thuê gian hàng trong TTTTM vay dài hạn	(iii)	34.999.495.236	36.999.495.236
Đầu tư dài hạn khác		3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Ecocons Hà Nội		-	6.000.000.000
Công ty TNHH Vincom Retail		-	600.000.000
Tổng đầu tư dài hạn khác		1.824.050.601.183	46.599.495.236
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác		3.000.000.000	3.000.000.000
Giá trị thuần		1.821.050.601.183	43.599.495.236

- (i) Vào ngày 1 tháng 3 năm 2014, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP công ty mẹ đã chuyển nhượng 1,1 triệu cổ phần tương đương 1% cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Vinpearl cho Công ty với giá chuyển nhượng là 83 tỷ VNĐ. Công ty mẹ tiếp tục chuyển nhượng 10% cổ phần tương đương 40,2 triệu cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Vinpearl cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 29 tháng 9 năm 2014 với giá chuyển nhượng 1.425,7 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 10,27% cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl.
- (ii) Đây là khoản tiền gửi của Công ty vào Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, với lãi suất 6,5%-7,5%/năm và ngày đáo hạn là 19 tháng 1 năm 2016.
- (iii) Đây là khoản Công ty cho các đơn vị thuê gian hàng vay dài hạn khi mở gian hàng tại Trung tâm Thương mại Vincom Mega Mall Times City. Các khoản cho vay này có lãi suất 10%-11%/năm và có thời hạn trong 3 năm.

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

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát hành trái phiếu	14.444.444.460	21.111.111.120
Chi phí hoa hồng liên quan tới việc bán căn hộ	1.258.143.434	7.736.991.264
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	20.707.827.203	23.079.218.091
Công cụ dụng cụ bệnh viện	25.357.461.616	20.206.621.119
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.893.735.752	4.860.837.923
TỔNG CỘNG	<u>66.661.612.465</u>	<u>76.994.779.517</u>

18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc (i)	1.481.436.248.179	-
Tài sản dài hạn khác	3.181.045.060	1.105.238.818
TỔNG CỘNG	<u>1.484.617.293.239</u>	<u>1.105.238.818</u>

(i) Theo Hợp đồng thuê mặt bằng trung tâm thương mại và phụ lục sửa đổi được ký giữa Công ty và Công ty TNHH VMM Times City vào ngày 1 tháng 10 năm 2014, Công ty VMM Times City đồng ý cho Công ty thuê một phần diện tích trung tâm thương mại tại Times City để làm địa điểm kinh doanh theo các điều khoản của hợp đồng thuê trong thời gian trong thời gian 22 năm và 10 tháng tính từ thời điểm ký hợp đồng. Một phần tiền thanh toán theo hợp đồng được trình bày trên thuyết minh Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 9) và Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10).

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	5.411.639.164.773	2.600.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 25)	147.363.803.719	147.363.803.719
TỔNG CỘNG	<u>5.559.002.968.492</u>	<u>2.747.863.803.719</u>

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

20.1 Phải trả người bán

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán	323.067.274.902	413.211.434.379
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	459.190.040.030	557.357.011.155
TỔNG CỘNG	782.257.314.932	970.568.445.534

20.2 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)	1.907.981.165.148	1.484.718.351.540
Ứng trước từ khách hàng của bệnh viện Vinmec	17.150.880.830	15.286.940.003
TỔNG CỘNG	1.925.132.045.978	1.500.005.291.543

(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.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất phải trả	-	1.036.404.229.407
Thuế giá trị gia tăng	65.692.111.816	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.596.175.753	4.060.624.919
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 33.2)	63.635.393.421	304.412.919.229
Thuế khác	2.130.129.256	1.676.052.632
TỔNG CỘNG	134.053.810.246	1.346.553.826.187

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay trích trước	399.493.682.321	414.123.005.448
Chi phí xây dựng dự án Times City trích trước	224.389.001.753	250.679.257.936
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	327.149.468.487	678.241.891.659
Chi phí bảo hành cho bất động sản đã chuyển nhượng	20.000.000.000	-
Chi phí lương trích trước	18.753.507.185	-
Chi phí phải trả khác	26.029.964.791	19.899.918.505
TỔNG CỘNG	1.015.815.624.537	1.362.944.073.548

Trong đó:

Chi phí phải trả	650.034.201.010	1.244.892.845.013
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	365.781.423.527	118.051.228.535

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ	185.749.549.569	-
Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần (i)	422.341.898.952	-
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	264.214.676.512	135.780.659.336
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới	62.081.892.363	91.796.538.852
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế phải nộp	5.006.598	528.867.664
Các khoản phải trả khác	46.940.140.715	14.922.622.754
	981.333.164.709	243.028.688.606
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>511.925.986.953</i>	<i>221.676.413.606</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>469.407.177.756</i>	<i>21.352.275.000</i>

- (i) Đây là số dư phải trả cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.
- (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 2014, 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.

24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ dài hạn	784.097.586	80.557.806.569
Chi phí phải trả khác	-	101.900.000
	784.097.586	80.659.706.569
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>772.757.586</i>	<i>63.653.298.535</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>11.340.000</i>	<i>17.006.408.034</i>

25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	589.455.214.874	736.819.018.594
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)</i>	<i>(147.363.803.719)</i>	<i>(147.363.803.719)</i>
Vay từ VIAC No.1 Company Limited (i)	-	527.125.000.000
Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
	2.442.091.411.155	3.116.580.214.875

- (i) Đây là khoản vay có quyền chuyển đổi với VIAC No. 1 Company Limited ("VIAC No. 1"). 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. Việc tắt toán này đã được hoàn thành vào ngày 17 tháng 3 năm 2014.

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

25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

25.1 Vay dài hạn

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	VNĐ			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	589.455.214.874	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng 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 Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội
<i>Trong đó:</i> <i>Nợ dài hạn đến</i> <i>hạn trả</i>	<u>(147.363.803.719)</u>			
TỔNG CỘNG	<u>442.091.411.155</u>			

25.2 Trái phiếu doanh nghiệp

Trái phiếu doanh nghiệp có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VNĐ 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 VNĐ 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 2014 là từ 11,5%/năm đến 13%/năm.

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm (i) các căn hộ đang xây dựng dở dang có tổng diện tích ước tính là 113.472 m² thuộc Dự án Times City; (ii) cấu phần văn phòng; (iii) cấu phần trường học tại dự án Times City; (iv) 384 căn hộ tại dự án Royal City cùng với các công trình nâng cấp được gắn liền với phần căn hộ đó tại thời điểm hiện tại hoặc trong tương lai; (v) thửa đất số 2 tờ bản đồ số 96 có diện tích là 108.070m², thửa đất số 2 tờ bản đồ số 95 có diện tích là 45.002m² tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, các tài sản gắn liền với các thửa đất trên đã hoặc sẽ hình thành trong tương tại, và các quyền lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; (vi) thửa đất số 1 tờ bản đồ số 171/2014/TĐ.BĐ có diện tích 4.302m², thửa đất số 1 tờ bản đồ số 172/2014/TĐ.BĐ có diện tích là 6.949m², thửa đất số 1 tờ bản đồ 173/2014/TĐ.BĐ có diện tích 2.137,7m² tại Khu du lịch và sinh thái An Viên, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, các tài sản gắn liền với các thửa đất trên đã hoặc sẽ hình thành trong tương tại, và các quyền lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; (vii) thửa đất có diện tích 151.362,5m² tại Khu 7, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, các tài sản gắn liền với thửa đất này đã hoặc sẽ hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng khách sạn 6 sao Luxury, cụm Spa Luxury, các hạng mục hỗ trợ khác, và các quyền, lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; và (viii) các thửa đất từ số 1 đến số 29 tờ bản đồ số 00 tại Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, thành phố Hội An có tổng diện tích là 69.455m², các tài sản gắn liền với các thửa đất trên đã hoặc sẽ hình thành trong tương tại bao gồm Khu nhà khách sạn 5 sao và 18 biệt thự, và các quyền lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước			
Số dư đầu năm	2.000.000.000.000	105.095.938.558	2.105.095.938.558
Lợi nhuận 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>
Năm nay			
Số dư đầu năm	2.000.000.000.000	1.215.849.010.627	3.215.849.010.627
Lợi nhuận trong năm	-	498.756.537.624	498.756.537.624
Chia cổ tức (i)	-	(1.000.000.000.000)	(1.000.000.000.000)
Số dư cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>714.605.548.251</u>	<u>2.714.605.548.251</u>

(i) Theo Nghị quyết ngày 15 tháng 9 năm 2014, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chia cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 1.000 tỷ VNĐ cho các cổ đông hiện hữu.

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>

26.3 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức cho năm 2014: VND5.000/cổ phiếu (2013: không)	1.000.000.000.000	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

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

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	-	-
Góp vốn cổ phần	12.000.000.000	-
Lợi nhuận sau khi hợp nhất	(361.674.355)	-
Số dư cuối năm	11.638.325.645	-

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	6.512.807.596.519	7.021.749.094.326
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)</i>	4.957.406.265.840	6.104.141.798.864
<i>Doanh thu gói dịch vụ bán kèm căn hộ</i>	468.141.790.118	591.839.451.185
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)</i>	394.161.553.568	43.386.672.417
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	693.097.986.993	282.381.171.860
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	6.512.807.596.519	7.021.749.094.326

(i) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ thuộc Dự án Times City.

(ii) Doanh thu chủ yếu từ việc cho thuê gian hàng, văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Times City.

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

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	70.716.964.063	100.700.607.373
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	141.540.991	13.608.148
Thu nhập từ hoạt động đầu tư (i)	24.532.141.014	-
TỔNG CỘNG	95.390.646.068	100.714.215.521

(i) Đây là khoản cổ tức được chia từ Công ty VMM Times City trước khi Công ty chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty VMM Times City cho Công ty Vincom Retail như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	77.749.939.442	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	(22.952.301.136)	(2.238.798.126)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	166.805.982.000	28.754.302.200

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	3.606.596.406.578	4.204.022.372.761
Giá vốn của gói dịch vụ bán kèm căn hộ	499.058.295.836	635.876.298.545
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	239.154.120.534	13.736.035.961
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	497.173.427.352	344.377.209.082
TỔNG CỘNG	4.841.982.250.300	5.198.011.916.349

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	404.481.592.643	1.494.962.586
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	512.195.456	1.424.420
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	2.325.000.000
Chiết khấu thanh toán	75.513.063.625	-
Chi phí tài chính khác	1.191.527.979	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	481.698.379.703	6.821.387.006

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

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	20.449.374.473	21.842.287.773
Thu từ thanh lý tài sản	2.698.137.592	-
Thu nhập khác	747.415.359	1.053.987.029
	23.894.927.424	22.896.274.802
Chi phí khác		
Lỗ từ hoạt động góp vốn đầu tư	124.983.840.033	-
Chi phí khác liên quan đến việc thực hiện hợp đồng	642.440.767	328.051.443
Chi phí thanh lý tài sản	2.891.408.426	-
Chi phí khác	91.730.031	143.716.761
	128.609.419.257	471.768.204
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(104.714.491.833)	22.424.506.598

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	914.217.651.605	5.793.346.890.189
Chi phí nhân công	291.964.456.804	188.856.877.232
Chi phí khấu hao tài sản cố định	157.261.557.961	125.058.082.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.091.303.125.087	967.047.771.119
Chi phí nguyên vật liệu	161.100.327.035	81.081.383.083
Chi phí khác (bao gồm chi phí lãi vay)	564.189.001.832	55.896.785.177
TỔNG CỘNG	3.180.036.120.324	7.211.287.789.897

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế. Riêng đối với chi nhánh của công ty là Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2014 đến ngày 1 tháng 11 năm 2014 (ngày chi nhánh chấm dứt hoạt động) và Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec cho giai đoạn từ ngày 2 tháng 11 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, thuế suất thuế TNDN áp dụng là 10%.

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN năm nay	127.139.954.737	414.174.613.577
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.807.630.446	1.989.343.193
TỔNG CỘNG	<u>128.947.585.183</u>	<u>416.163.956.770</u>

33.2 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 và công ty con 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 và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	627.342.448.452	1.526.917.028.839
<i>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.839.521.912	1.867.737.387
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho chưa được khấu trừ năm nay	27.254.921.554	
Chi phí bán hàng phục vụ dự án Times City được khấu trừ năm nay	(2.916.400.283)	(12.271.494.288)
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn góp chưa góp đủ	9.027.978.613	14.706.467.108
Chi phí quản lý cho các căn hộ chưa bàn giao	(4.902.410.800)	4.902.410.800
Thu nhập từ cổ tức	(24.532.141.014)	-
Phần lãi trong công ty liên kết	(29.721.352.435)	-
Lợi nhuận thuần điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	604.392.565.998	1.536.122.149.846
Lỗ năm trước chuyển sang	(58.351.074.353)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	<u>546.041.491.645</u>	<u>1.536.122.149.846</u>
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	127.139.954.737	414.174.613.577
Thuế TNDN phải trả đầu năm	304.412.919.229	28.917.124.032
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	33.489.039.031	23.220.748.022
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(35.860.429.919)	(101.076.215.313)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(365.546.089.657)	(60.823.351.089)
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 21)	<u>63.635.393.421</u>	<u>304.412.919.229</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 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:

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí quản lý cho các căn hộ chưa bàn giao	-	1.078.530.373	(1.078.530.373)	1.078.530.373
Chi phí bán hàng phục vụ dự án Times City	-	729.100.073	(729.100.073)	(3.067.873.566)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	-	1.807.630.446		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(1.807.630.446)	(1.989.343.193)

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
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	Chi phí chi hộ phải trả	(3.195.162.050)
		Vay	(609.000.000.000)
		Trả gốc vay	433.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(209.790.508.307)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải thu	44.668.000.000
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã thu	(44.668.000.000)
		Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ
		Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên	(449.000.000.000)
		Nhận gốc vay bằng tiền	(2.678.400.000.000)
		Trả gốc vay	2.816.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(265.846.698.245)
		Lãi vay phải trả nhập gốc	(223.193.982.773)
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	1.520.209.992.552
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(1.341.786.486.695)
		Phí quản lý chung phải trả	(148.044.202.125)
		Phí quản lý chung đã trả	40.108.649.024
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(1.508.699.000.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	1.086.357.101.048
		Chuyển nhượng cổ phần phải thu	6.000.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(6.000.000.000)

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức phải trả	(449.000.000.000)
		Cổ tức phải trả được bù trừ công nợ ba bên	449.000.000.000
		Lãi vay đã trả	32.207.000.000
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn (Thuyết minh số 16.1)	2.235.180.000.000
		Nhận gốc vay	(210.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	(2.858.333.333)
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1 ("Công ty XDVC 1")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí xây dựng phải trả	(112.250.294.497)
		Phí xây dựng đã trả	96.870.796.949
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(168.432.056.076)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	298.429.036.435
Công ty TNHH Kinh doanh và quản lý bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(399.523.344.018)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	662.008.137.137
		Phí môi giới và quảng cáo phải trả	(200.313.202.379)
		Phí môi giới và quảng cáo đã trả	16.658.106.381
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	14.178.271.852
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(14.178.271.852)
		Thu hộ phải thu	66.508.074.629
		Thu hộ đã thu	(70.272.204.193)
Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long ("Công ty Vincom Center Hạ Long")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(355.323.500.000)
		Lãi vay phải trả	(4.849.180.972)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển BĐS Hải Phòng ("Công ty BĐS Hải Phòng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(476.221.682.000)
		Lãi vay phải trả	(6.584.227.110)
		Nhận vốn góp	(6.000.000.000)
Công ty TNHH TM và DV Tổng hợp MTV VINGS ("Công ty VinGS")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận vốn góp	(6.000.000.000)
Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty BĐS Viettronics")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	(529.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	(7.303.138.888)

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty VMM Times City	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	2.229.780.000.000
		Cổ tức đã thu	24.532.141.014
		Chuyển tiền đặt cọc thuê TTTM	(1.532.917.430.410)
		Phí thuê mặt bằng TTTM phải trả	(37.752.899.967)
		Phí thuê mặt bằng TTTM đã trả	37.752.899.967
		Phí dịch vụ bảo vệ phải trả	(13.751.137.120)
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bảo vệ đã trả	13.751.137.120
		Doanh thu dịch vụ khám sức khỏe phải thu	2.038.830.575
		Doanh thu dịch vụ khám sức khỏe đã thu	(2.038.830.575)
		Chi phí thuê phòng khám phải trả	3.351.161.406
Công ty TNHH MTV Vincom Megamall Royal City	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê phòng khám đã trả	(3.351.161.406)

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

Trong năm 2014, Công ty đã nhận các khoản vay từ công ty mẹ và các công ty trong cùng Tập đoàn với mức lãi suất từ 7%/năm đến 13%/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 sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường được chiết khấu tùy theo khối lượng hàng mua.

Các khoản chi trả hộ với các bên liên quan được ghi nhận theo số phát sinh thực tế, không tính lãi suất và được hoàn trả bằng tiền.

Trong năm, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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 TNHH Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	16.535.640.006
		Phí dịch vụ khám sức khỏe phải thu	120.481.573
Công ty TNHH Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	413.208.845
Các công ty trong cùng Tập đoàn		Phí dịch vụ khám sức khỏe phải thu	311.998.833
			20.463.329.257
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ tài khoản tiền quản lý tập trung	178.423.505.857
		Phải thu khác	747.639.481
Công ty VMM Times City	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu hộ phí dịch vụ TTTM phải thu	11.441.092.120
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	588.500
			190.612.825.958
Phải trả người bán (Thuyết minh số 20.1)			
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ giáo dục phải trả	29.893.019.641
Công ty Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý chung cư và phí môi giới phải trả	251.262.983.159
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ Tổng thầu xây dựng phải trả	15.904.193.586
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	161.624.356.406
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Các khoản phải trả khác	505.487.238
			459.190.040.030

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

34. 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>
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)			
Công ty BĐS Viettronics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	7.303.138.888
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	2.858.333.333
Công ty Bất động sản Hải Phòng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	6.584.227.110
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	4.849.180.972
Công ty Hoàng gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	275.542.161.085
Công ty Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ vui chơi giải trí phải trả	13.326.000.000
Công ty Bất động sản Hà Thành	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	50.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	55.268.382.139
			365.781.423.527
Các khoản phải trả, phải nộp khác (Thuyết minh số 23)			
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ vé máy bay phải trả	45.979.000
Công ty Hoàng gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ mua công cụ phải trả	3.195.162.050
		Doanh thu nhận trước từ dịch vụ khám sức khỏe	10.169.500.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng cổ phần Vinpearlland phải trả	422.341.898.952
		Phải trả khác	5.136.245.391
Công ty Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu nhận trước từ cho thuê	28.518.392.363
			469.407.177.756
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)			
Công ty TNHH Vincom Office	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích thuê văn phòng	11.340.000
			11.340.000

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

34. 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):

Vay và nợ ngắn hạn (Thuyết minh số 19)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi vay phải trả VNĐ
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.636.593.982.773	12	30 tháng 6 năm 2015	Không có	260.096.561.259
		530.000.000.000	12	1 tháng 5 năm 2015	Không có	5.750.136.986
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.674.500.000.000	13	15 tháng 2 năm 2015	Không có	209.790.508.307
Công ty BĐS Viettronics	Công ty trong cùng Tập đoàn	529.000.000.000	12	23 tháng 4 năm 2015	Không có	7.303.138.889
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	210.000.000.000	7	23 tháng 4 năm 2015	Không có	2.858.333.333
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty trong cùng Tập đoàn	476.221.682.000	7	23 tháng 4 năm 2015	Không có	6.584.227.110
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	355.323.500.000	7	23 tháng 4 năm 2015	Không có	4.849.180.972
		5.411.639.164.773				497.232.086.856

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	13.442.717.344	13.380.295.399
	13.442.717.344	13.380.295.399

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

35. 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:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	498.756.537.624	1.110.753.072.069
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	498.756.537.624	1.110.753.072.069
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.000.000	200.000.000
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
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 cơ bản trên cổ phiếu	2.494	5.554
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.494	5.554

36. 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

36. 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:

Đơn vị tính: VNĐ

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Doanh thu	5.865.100.065.526	647.707.530.993	-	6.512.807.596.519
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	-	45.390.456.000	(45.390.456.000)	-
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận (1)	5.865.100.065.526	693.097.986.993	(45.390.456.000)	6.512.807.596.519
Tổng doanh thu				
Kết quả				
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận (2)	1.080.340.783.287	41.346.377.502	(494.344.712.337)	627.342.448.452
Tổng tài sản (3)	11.379.148.861.171	1.900.773.432.555	2.287.922.921.230	15.567.845.214.956
Tổng công nợ (4)	4.395.385.632.066	122.136.323.557	8.324.079.385.437	12.841.601.341.060
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	-	78.001.518.182	(78.001.518.182)	-
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	6.811.397.922.466	288.352.690.042	(78.001.518.182)	7.021.749.094.326
Tổng doanh thu				
Kết quả				
Lỗ thuần trước thuế của bộ phận	1.596.345.689.630	(169.974.689.306)	100.546.028.515	1.526.917.028.839
Tổng tài sản	14.192.904.645.958	1.650.001.183.751	(1.257.107.295.020)	14.585.798.534.689
Tổng công nợ	5.128.190.576.527	2.043.476.444.710	4.198.282.502.825	11.369.949.524.062

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

36. 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: 95.390.646.068 VNĐ, chi phí tài chính là: 481.698.379.703 VNĐ, thu nhập khác: 23.894.927.424 VNĐ, chi phí khác 128.609.419.257 VNĐ và lợi nhuận nội bộ là : 3.322.486.869 VNĐ.
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm, tài sản thuế hoãn lại là: không có, các khoản đầu tư ngắn hạn là: 486.479.238.678 VNĐ, các khoản đầu tư dài hạn là: 1.821.050.601.183 VNĐ và thuế giá trị gia tăng được khấu trừ là: 41.731.071 VNĐ vì những tài sản này được quản lý tập trung. Tài sản của từng bộ phận cũng loại trừ các khoản phải thu nội bộ là 19.648.649.702 VNĐ.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay dài hạn là: 2.442.091.411.155 VNĐ, thuế phải trả nhà nước là: 134.053.810.246 VNĐ và các khoản vay ngắn hạn là: 5.559.002.968.492 VNĐ và chi phí lãi vay trích trước là: 208.579.845.246 VNĐ vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung. Nợ phải trả của từng bộ phận cũng loại trừ các khoản phải trả nội bộ là 19.648.649.702 VNĐ.

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn góp của bên nhận đầu tư VND	Cam kết góp vốn của Công ty		Số vốn thực góp Số tiền VND	Số vốn chưa góp Số tiền VND
			Số tiền VND	%		
1	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2	100.000.000.000	6.000.000.000	6,00	-	6.000.000.000
2	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	100.000.000.000	6.000.000.000	6,00	-	6.000.000.000
3	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vinmart	100.000.000.000	6.000.000.000	6,00	-	6.000.000.000
		300.000.000.000	18.000.000.000		-	18.000.000.000

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

Công ty và công ty con, 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 kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đến 1 năm	2.290.811.532	3.638.385.293
Trên 1 đến 5 năm	5.237.425.938	73.668.876.021
Trên 5 năm	42.771.573.596	603.713.614.883
TỔNG CỘNG	50.299.811.066	681.020.876.197

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

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

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

Công ty và công ty con, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

	Số cuối năm VNĐ	Số đầu năm VNĐ
Đến 1 năm	93.561.431.446	454.863.063.036
Trên 1 đến 5 năm	310.950.755.695	1.388.972.225.717
Trên 5 năm	-	3.812.592.923.100
TỔNG CỘNG	404.512.187.141	5.656.428.211.853

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

Công ty và công ty con đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Times City tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, đường 13, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 ước tính là 934 tỷ VNĐ.

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

Công ty và công ty con đã ký kết một số thoả 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 thoả 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 và công ty con sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán một phần lãi vay tương ứng với lãi suất từ 0,5%/năm đến 4%/năm trong thời hạn không quá 12 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng.

38. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<i>Mã số 05. Lãi/(lãi) từ hoạt động đầu tư</i>		
Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư (Thuyết minh số 31)	124.983.840.033	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	193.270.834	-
Lãi được chia từ công ty liên kết	(29.721.352.435)	-
Thu nhập lãi vay và cổ tức (Thuyết minh số 28.2)	(95.249.105.077)	(100.714.215.521)
Tổng cộng	206.653.355	(100.714.215.521)
<i>Mã số 24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền thu hồi từ tiền gửi	3.500.000.000	-
Tiền thu hồi cho vay	2.000.000.000	734.999.250.000
Tổng cộng	5.500.000.000	734.999.250.000
<i>Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền chi mua cổ phần của đơn vị khác	(1.078.000.000.000)	-
Tiền chi góp vốn vào các đơn vị khác	(31.377.340.023)	(6.000.000.000)
Tổng cộng	(1.109.377.340.023)	(6.000.000.000)

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty và công ty con 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 và công ty con. Công ty và công ty con 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 và công ty con. Công ty và công ty con 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 và công ty con là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty và công ty con. Công ty và công ty con đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty và công ty con để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ 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 và công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc 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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 và công ty con là không đáng kể):

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ</i>
Năm nay		
VNĐ	+130	(237.889.692)
VNĐ	-130	237.889.692
Năm trước		
VNĐ	+325	(360.641.200)
VNĐ	-325	360.641.200

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 và công ty con 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 và công ty con (khi chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

Công ty và công ty con 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 và công ty con (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

	<i>Thay đổi tỷ giá USD/VNĐ</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ</i>
Năm nay		
	2.0%	67.517.828
	-2.0%	(67.517.828)
Năm trước		
	+2.1%	(9.265.876.996)
	-2.1%	9.265.876.996

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết do Công ty và công ty con nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty 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 và công ty con không nắm giữ cổ phiếu niêm yết tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 và công ty con quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty và công ty con 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.

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

Công ty và công ty con 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, Thuyết minh số 5.

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



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

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty 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.

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>				
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số cuối năm					
Các khoản vay và nợ	-	5.559.002.968.492	2.442.091.411.155	-	8.001.094.379.647
Phải trả người bán	782.257.314.932	-	-	-	782.257.314.932
Chi phí phải trả	-	997.062.117.352	-	-	997.062.117.352
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	733.496.716.179	-	-	-	733.496.716.179
Phải trả dài hạn khác	-	-	784.097.586	-	784.097.586
	1.515.754.031.111	6.558.065.085.844	2.442.875.508.741	-	10.514.694.625.696
Số đầu năm					
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	-	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
	1.121.271.727.624	4.099.875.679.547	3.174.708.306.347	22.531.615.097	8.418.387.328.615

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 và các khoản vay và phải trả ngắn hạn các bên liên quan. 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.

LABOR
CHI NH
CÔNG
H NHIỆM
NST &
VIỆT N
TẠI HÀ
KIỂM

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng			
Tài sản tài chính							
Tài sản dài hạn khác	1.484.617.293.239	-	1.105.238.818	-	1.484.617.293.239	1.105.238.818	
Phải thu khách hàng	121.961.754.924	-	82.362.946.152	-	121.961.754.924	82.362.946.152	
Phải thu khác	214.611.083.655	-	79.294.141.162	-	214.611.083.655	79.294.141.162	
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	125.000.000.000	-	-	125.000.000.000	
Các khoản đầu tư dài hạn	1.824.050.601.183	(3.000.000.000)	46.599.495.236	(3.000.000.000)	1.821.050.601.183	43.599.495.236	
Tiền gửi ngân hàng	486.479.238.678	-	424.553.000.000	-	486.479.238.678	424.553.000.000	
Tiền và các khoản tương đương tiền	305.945.516.262	-	334.515.492.646	-	305.945.516.262	334.515.492.646	
Tổng cộng	4.437.665.487.941	(3.000.000.000)	1.093.430.314.014	(3.000.000.000)	4.434.665.487.941	1.090.430.314.014	
Nợ phải trả tài chính							
Các khoản vay và nợ	8.001.094.379.647	-	5.864.444.018.594	-	8.001.094.379.647	5.864.444.018.594	
Phải trả người bán	782.257.314.932	-	970.568.445.534	-	782.257.314.932	970.568.445.534	
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	997.062.117.352	-	1.352.011.875.828	-	997.062.117.352	1.352.011.875.828	
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	733.496.716.179	-	14.922.622.754	-	733.496.716.179	14.922.622.754	
Phải trả dài hạn khác	784.097.586	-	80.659.706.569	-	784.097.586	80.659.706.569	
Tổng cộng	10.514.694.625.696	-	8.282.606.669.279	-	10.514.694.625.696	8.282.606.669.279	

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

40. 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 hợp nhất:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của 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.

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

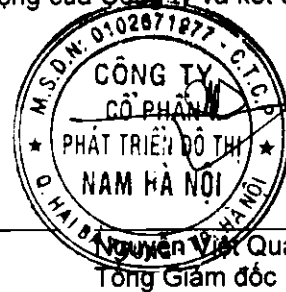
Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



Trần Thanh Tâm
Người lập



Trần Mạnh Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

