



HỘI THẢO TRỰC TUYẾN VỀ IFRS

Mr. Le Dai Duong – Senior Manager

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



ASSETS

NON-CURRENT ASSETS

Property and equipment	14	20,392,973,908,804	11,548,606,990,518	5,965,140,394,995
Intangible assets	15	4,912,734,421,388	1,651,620,986,606	737,699,004,761
Completed investment property	16	29,741,444,527,477	24,304,938,854,727	22,537,114,631,445
Investment property under construction	17	11,732,344,946,371	8,874,573,168,448	4,738,936,502,209
Construction in progress	19	6,747,626,194,623	3,766,514,368,335	1,428,063,172,459
Investment in associates	8	6,705,391,848,970	927,622,881,676	1,826,147,782,589
Deferred tax assets	12.2	314,578,899,723	322,441,863,345	83,961,738,754
Long-term prepayments	22	1,429,073,529,412	910,685,302,139	361,689,518,290
Other non-current assets	21	5,769,368,258,221	8,713,603,748,186	2,871,561,785,694
Total non-current assets		87,745,536,534,989	61,020,608,163,980	40,550,314,531,196

	<i>Indefinite land use right VND</i>	<i>Definite land use right</i>	<i>Land rental right VND</i>	<i>Project development right VND</i>	<i>Copyright VND</i>	<i>Computer software VND</i>	<i>Website VND</i>	<i>Distribution right (Restated) VND</i>	<i>Goodwill (iii) (Restated) VND</i>	<i>Total VND</i>
Cost:										
At 1 January 2013	37,127,969,964	250,463,203,395	184,938,875,055	136,500,000,000	2,077,460,870	27,182,139,539	-	-	233,207,819,085	871,497,467,908
Additions	14,302,800,000	-	-	-	95,454,546	3,885,446,496	-	-	-	18,283,701,042
Disposal	-	-	-	-	-	(1,787,970,370)	-	-	-	(1,787,970,370)
Reclassification to long-term prepayment	-	(77,397,693,214)	-	-	-	(455,171,016)	-	-	-	(77,852,864,230)
At 31 December 2013	51,430,769,964	173,065,510,181	184,938,875,055	136,500,000,000	2,172,915,416	28,824,444,649	-	-	233,207,819,085	810,140,334,350
Additions	-	31,547,071,966	-	-	407,848,545	22,693,887,597	-	94,000,000,000	804,089,221,145	952,737,829,253
Disposals	(14,302,800,000)	(3,450,784,900)	-	-	-	(736,610,583)	-	-	-	(18,480,195,483)
At 31 December 2014	37,127,969,964	201,161,797,247	184,938,875,055	136,500,000,000	2,580,563,961	50,781,721,663	-	94,000,000,000	1,037,297,040,230	1,744,387,968,120
Additions	-	23,100,660,791	-	-	13,553,500,317	129,138,954,750	275,936,512,654	-	3,522,244,754,539	3,963,974,383,051
Disposals	-	-	-	-	-	(6,541,214,658)	-	-	-	(6,541,214,658)
Other decrease	-	(31,547,071,966)	(184,938,875,055)	(136,500,000,000)	-	-	-	-	(295,835,336,963)	(648,821,283,984)
At 31 December 2015	37,127,969,964	192,715,386,072	-	-	16,134,064,278	173,379,461,755	275,936,512,654	94,000,000,000	4,263,706,457,806	5,052,999,852,529
Amortisation:										
At 1 January 2013	-	12,748,224,635	30,016,896,883	-	1,554,754,287	14,119,724,255	-	-	-	58,439,600,060
Additions	-	5,602,632,965	9,217,901,051	-	151,526,230	5,703,901,080	-	-	-	20,675,961,326
Disposal	-	-	-	-	-	(768,589,876)	-	-	-	(768,589,876)
Reclassification to long-term prepayment	-	(5,671,361,255)	-	-	-	(234,280,666)	-	-	-	(5,905,641,921)
At 31 December 2013	-	12,679,496,345	39,234,797,934	-	1,706,280,517	18,820,754,793	-	-	-	72,441,329,589
Additions	-	4,674,087,681	9,217,901,051	-	359,510,828	9,203,247,830	-	-	-	23,454,747,390
Disposal	-	(2,424,791,153)	-	-	-	(704,304,312)	-	-	-	(3,129,095,465)
At 31 December 2014	-	14,928,792,873	48,452,698,985	-	2,065,791,345	27,319,698,311	-	-	-	92,766,981,514
Additions	-	16,318,365,949	-	-	1,052,239,853	27,096,498,592	5,299,744,420	49,611,111,110	-	99,377,959,924
Disposals	-	-	-	-	-	(2,662,771,902)	-	-	-	(2,662,771,902)
Others	-	(764,039,410)	(48,452,698,985)	-	-	-	-	-	-	(49,216,738,395)
At 31 December 2015	-	30,483,119,412	-	-	3,118,031,198	51,753,425,001	5,299,744,420	49,611,111,110	-	140,265,431,141
Net book value:										
At 31 December 2015	37,127,969,964	162,232,266,660	-	-	13,016,033,080	121,626,036,754	270,636,768,234	44,388,888,890	4,263,706,457,806	4,912,734,421,388
At 31 December 2014	37,127,969,964	186,233,004,374	136,486,176,070	136,500,000,000	514,772,616	23,462,023,352	-	94,000,000,000	1,037,297,040,230	1,651,620,986,606
At 31 December 2013	51,430,769,964	160,386,013,836	145,704,077,121	136,500,000,000	466,634,899	10,003,689,856	-	-	233,207,819,085	737,699,004,761
At 1 January 2013	37,127,969,964	237,714,976,760	154,921,978,172	136,500,000,000	522,706,563	13,062,415,284	-	-	233,207,819,085	813,057,867,848

COMPLETED INVESTMENT PROPERTY

	2015 VND	2014 VND	2013 VND
Balance at 1 January	24,304,938,854,727	22,537,114,631,445	18,970,440,497,857
Capital expenditure	284,836,049,412	79,652,951,174	446,845,779,435
Purchase during the year	-	2,809,770,196,218	-
Increase from acquisition of subsidiaries (Note 7.2)	1,079,177,000,000	132,300,000,000	-
Transferred from investment properties under construction (Note 17)	6,899,352,762,327	343,318,843,606	8,945,746,763,642
Transfer to plant, property and equipment (Note 14)	(3,379,485,725,042)	(1,833,351,047,040)	(35,463,358,346)
Transfer to inventory (Note 24)	(647,140,028,911)	-	(15,998,106,465)
Disposal	-	-	(7,757,078,722,158)
Transfer from plant, property and equipment (Note 14)	553,652,298,733	-	-
Adjustment for over accrued construction costs	(1,745,285,671)	(23,178,240,692)	(54,890,370,720)
Adjustment to fair value	647,858,601,902	259,311,520,016	2,037,512,148,200
Balance at 31 December	<u>29,741,444,527,477</u>	<u>24,304,938,854,727</u>	<u>22,537,114,631,445</u>
Market value as estimated by external valuer	29,741,444,527,477	24,304,938,854,727	22,537,114,631,445

COMPLETED INVESTMENT PROPERTY (continued)

The fair value of completed investment property is determined using a discounted cash flow ("DCF") and income capitalisation method.

Under the DCF method, a property's fair value is estimated using explicit assumptions regarding the benefits and liabilities of ownership over the asset's life including an exit or terminal value. As an accepted method within the income approach to valuation, the DCF method involves the projection of a series of cash flows on a real property interest. To this projected cash flow series, an appropriate, market-derived discount rate is applied to establish the present value of the cash inflows associated with the real property.

The duration of the cash flow and the specific timing of inflows and outflows are determined by events such as rent reviews, lease renewal and related lease up periods, re-letting, redevelopment, or refurbishment. The appropriate duration is typically driven by market behaviour that is a characteristic of the class of real property. In the case of investment properties, periodic cash flow is typically estimated as gross income less vacancy, non-recoverable expenses, collection losses, lease incentives, maintenance cost, agent and commission costs and other operating and management expenses. The series of periodic net cash inflows, along with an estimate of the terminal value anticipated at the end of the projection period, is then discounted.

Under the income capitalisation method, the property's fair value is estimated based on the normalised net operating income generated by the property, which is divided by the capitalisation (discount) rate. The difference between gross and net rental income includes the same expense categories as those for the DCF method with the exception that certain expenses are not measured over time, but included on the basis of a time weighted average, such as the average lease up costs. Under the income capitalisation method, over and under-rent situations are separately capitalised (discounted).

The valuations were performed by Savills for the year ended 31 December 2013 and by Cushman & Wakefield for the years ended 31 December 2014 and 31 December 2015. Savills and Cushman & Wakefield are accredited independent valuers with a recognised and relevant professional qualification and with recent experience in the location and category of the investment properties being valued. The valuation models in accordance with those recommended by the International Valuation Standards Committee have been applied and are consistent with the principles in IFRS 13.



1 NỘI DUNG CHÍNH IAS 38

Tài sản cố định vô hình

CHUẨN MỰC IAS 38

IAS 38 Được sửa đổi vào tháng 3 năm 2004

Áp dụng cho các tài sản cố định vô hình hình thành từ việc hợp nhất kinh doanh diễn ra từ ngày 31/03/2004, hoặc áp dụng với các Báo cáo tài chính từ ngày 31/03/2004.

Mục tiêu:

Mô tả phương pháp kế toán đối với tài sản cố định vô hình trên báo cáo tài chính;

Quy định về ghi nhận giá trị tài sản cố định vô hình, xác định giá trị còn lại, khấu hao và tổn thất tài sản.



CHUẨN MỰC IAS 38

Một số phạm vi không áp dụng theo IAS 38

- IFRS6: Thăm dò và đánh giá tài nguyên khoáng sản
- IAS 32: Công cụ tài chính
- Chi phí phát triển và chiết xuất khoáng sản, dầu, khí tự nhiên và các tài nguyên không tái tạo tương tự.
- Tài sản vô hình phát sinh từ hợp đồng bảo hiểm do các công ty bảo hiểm phát hành;
- Tài sản vô hình trong phạm vi của chuẩn mực khác.

CHUẨN MỰC IAS 38

Khái niệm:

Tài sản cố định vô hình là tài sản phi tiền tệ không có hình thái vật chất.

Tài sản được định nghĩa là một nguồn lực do đơn vị kiểm soát, là kết quả của các sự kiện trong quá khứ (ví dụ, hình thành từ giao dịch mua hoặc đơn vị tự tạo ra tài sản) và dự kiến có thể thu được lợi ích kinh tế trong tương lai (dòng tiền vào hoặc tài sản khác)



CHUẨN MỤC IAS 38

Ghi nhận tài sản

- Tài sản có thể tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai (1)
- Nguyên giá của tài sản có thể được đo lường một cách đáng tin cậy (2)

Tiêu chuẩn 1:

- Mức độ chắc chắn của khoản lợi ích thu được trong tương lai cần được đánh giá. Dựa trên các tài liệu, bằng chứng thu thập được tại ngày mua.
- Các rủi ro, lợi ích và quyền kiểm soát tài sản.

Tiêu chuẩn 2:

- Tài sản mua
- Tài sản tự xây dựng

CHUẨN MỰC IAS 38

Ghi nhận giá trị ban đầu

Giá trị tài sản cố định vô hình được tính toán từ các thành phần sau:

- Giá mua (sau khi trừ chiết khấu thương mại)
- Thuế nhập khẩu và các khoản thuế không hoàn lại
- Các chi phí liên quan trực tiếp: chi phí nhân viên phát triển phần mềm, chi phí chuyên gia, chi phí testing để đưa tài sản vào sử dụng...

CHUẨN MỰC IAS 38

Ghi nhận giá trị ban đầu

Các chi phí **không được ghi nhận** vào nguyên giá tài sản cố định:

- Các chi phí quản lý và chi phí chung khác.
- Các chi phí quảng cáo xúc tiến thương mại sản phẩm.
- Các tài sản vô hình do doanh nghiệp tự tạo ra: thương hiệu (không hình thành từ việc mua bán), lợi thế thương mại (không hình thành từ nghiệp vụ hợp nhất),...

CHUẨN MỤC IAS 38

Ghi nhận chi phí nghiên cứu phát triển:

Đối với giai đoạn **ngiên cứu**: toàn bộ chi phí phát sinh trong giai đoạn này sẽ được ghi nhận vào chi phí trong kỳ

Đối với giai đoạn **phát triển**: được ghi nhận vào nguyên giá tài sản cố định nếu thỏa mãn 6 điều kiện sau



CHUẨN MỤC IAS 38

Điều kiện để chi phí giai đoạn phát triển được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định vô hình:

- Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai
- Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó
- Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán
- Có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó
- Doanh nghiệp dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- Doanh nghiệp có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó

CHUẨN MỰC IAS 38

Đánh giá lại tài sản sau ghi nhận ban đầu:

Lựa chọn 2 Phương pháp áp dụng:

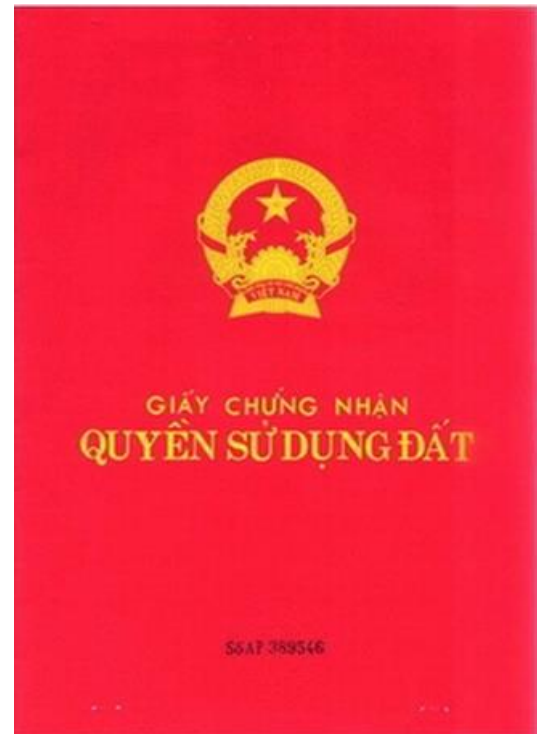
1. Mô hình giá gốc (cost model)
2. Mô hình Đánh giá lại (revaluation model): chỉ áp dụng khi giá thị trường được đo lường một cách đáng tin cậy. **(Hiếm khi sử dụng)**



CHUẨN MỰC IAS 38

Phương pháp khấu hao tài sản cố định vô hình:

1. **Xác định** được thời gian sử dụng hữu ích cụ thể: **Khấu hao** theo phương pháp đường thẳng.
2. **Không xác định** được thời gian sử dụng hữu ích chính xác (ví dụ: cấp quyền sử dụng đất lâu dài): **Không trích khấu hao**. Tuy nhiên phải kiểm tra **suy giảm giá trị** ít nhất 1 năm 1 lần



CHUẨN MỰC IAS 38

Thanh lý tài sản:

Doanh nghiệp được ghi giảm tài sản phát sinh từ một nghiệp vụ thanh lý tài sản khi các điều kiện tiêu chuẩn về ghi nhận doanh thu được thỏa mãn theo quy định của chuẩn mực IFRS15.

CHUẨN MỤC IAS 38

Trình bày và công bố thông tin trên báo cáo tài chính:

1. Cơ sở đo lường
2. Phương pháp khấu hao
3. Thời gian sử dụng hữu ích
4. Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình

CHUẨN MỰC IAS 38

So sánh IAS 38 và VAS 04

	IAS 38	VAS 04
1. Điều kiện ghi nhận TSCĐVH	- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do tài sản đó mang lại; - Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách đáng tin cậy.	Ngoài 2 điều kiện kể trên, VAS 04 còn có thêm 2 điều kiện: - Thời gian sử dụng ước tính trên 2 năm; - Có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành là từ 30.000.000 trở lên.
2. Xác định giá trị ban đầu TSCĐ	<i>TSCĐ Vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp</i> Chi phí ở giai đoạn phát triển phải thỏa mãn 6 điều kiện để vốn hóa vào nguyên giá TSCĐ vô hình	Ngoài 6 điều kiện ở IAS 38, VAS 04 có thêm điều kiện: ▪ Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho TSCĐ vô hình.

CHUẨN MỰC IAS 38

So sánh IAS 38 và VAS 04

	IAS 38	VAS 04
3. Phương pháp ghi nhận	Có 2 phương pháp: ▪ Ghi nhận theo Phương pháp giá gốc ▪ Mô hình đánh giá lại	Có 1 phương pháp: ▪ Ghi nhận theo phương pháp giá gốc
4. Giá trị còn lại có thể thu hồi	Doanh nghiệp nên ước tính giá trị thu hồi của những tài sản cố định vô hình ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính, ngay cả khi tài sản không có biểu hiện giảm giá trị: ▪ Tài sản cố định vô hình không trong trạng thái sẵn sàng đưa vào sử dụng ▪ Tài sản cố định vô hình đã khấu hao quá 20 năm tính từ ngày sẵn sàng đưa vào sử dụng	Không đề cập đến vấn đề này



2 NỘI DUNG CHÍNH IAS 40

Bất động sản đầu tư

CHUẨN MỤC IAS 40

IAS 40 được ban hành lại vào tháng 12 năm 2003

Áp dụng cho các Báo cáo tài chính năm bắt đầu từ ngày 01/01/2005.

Mục tiêu:

Mô tả phương pháp kế toán đối với bất động sản đầu tư trên báo cáo tài chính;

Quy định về ghi nhận giá trị bất động sản đầu tư, xác định giá trị còn lại, khấu hao và tổn thất tài sản.



CHUẨN MỰC IAS 40

Một số phạm vi không áp dụng theo IAS 40

- IAS 16: Các tài sản liên quan đến hoạt động sản xuất
- IAS41: Tài sản sinh học liên quan đến hoạt động nông nghiệp
- IFRS6: Thăm dò và đánh giá tài nguyên khoáng sản
- IAS 32: Công cụ tài chính



CHUẨN MỤC IAS 40

Khái niệm:

Bất động sản đầu tư là: Tài sản (đất đai / nhà cửa, một phần của nhà cửa, hoặc cả hai) được nắm giữ (bởi chủ sở hữu hoặc bên đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính) cho mục đích thu được tiền cho thuê / chờ tăng giá mà không nhằm mục đích:

- Sử dụng cho hoạt động kinh doanh, bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ hoặc quản lý doanh nghiệp; hoặc
- Được bán như hàng hóa kinh doanh của đơn vị.

CHUẨN MỰC IAS 40

Một số ví dụ tài sản không phải là bất động sản đầu tư và không thuộc phạm vi của Chuẩn mực này:

- Tài sản cho mục đích để bán
- Tài sản do chủ sở hữu sử dụng (IAS 16)
- Tài sản đem cho đơn vị khác thuê theo hợp đồng thuê tài chính.

CHUẨN MỰC IAS 40

Các tài sản nào sau đây là bất động sản đầu tư

Tài sản	BDS Đầu tư	Phân loại tài sản
1. Tòa nhà do Công ty sở hữu cho các đơn vị khác thuê làm văn phòng		
2. Tòa nhà do Công ty thuê tài chính, cho các đơn vị khác thuê hoạt động		
3. Resort do Công ty sở hữu, chuyên cho thuê phòng và cung cấp các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng kèm theo. Các dịch vụ kèm theo chiếm một tỷ lệ đáng kể		Tài sản cố định hữu hình
4. Khu chung cư do Công ty sở hữu, cho các hộ gia đình thuê. Có các dịch vụ bảo trì, dọn vệ sinh, an ninh kèm theo. Tuy nhiên chúng chiếm một tỷ lệ không đáng kể		

CHUẨN MỰC IAS 40

Các tài sản nào sau đây là bất động sản đầu tư

Tài sản	BDS Đầu tư	Phân loại tài sản
5. Khu đất ở khu vực ngoại thành do Công ty sở hữu. Quản lý công ty dự tính khoảng 5 năm sau, khi thành phố phát triển mở rộng, đất đai khu vực ngoại thành sẽ tăng giá và công ty bán đất thu lời		
6. Tòa nhà phức hợp do công ty sở hữu. Một phần tòa nhà thì làm cửa hàng phân phối sản phẩm của công ty. Phần còn lại cho các đơn vị khác thuê. 2 phần trên không thể bán riêng lẻ được.		

CHUẨN MỰC IAS 40

Các tài sản nào sau đây là bất động sản đầu tư

7. Công ty sở hữu dãy nhà gồm 10 căn. Trong đó, 6 căn đang rao bán, 4 căn đã có khách kí hợp đồng thuê hoạt động. Từng căn nhà có thể bán riêng

6 căn nhà đang rao bán >>> **Hàng tồn kho**

4 Căn nhà có khách kí hợp đồng thuê hoạt động >> **Bất động sản đầu tư**

CHUẨN MỰC IAS 40

Ghi nhận giá trị ban đầu

Giá trị bất động sản đầu tư được tính toán từ các thành phần sau:

- Giá mua (sau khi trừ chiết khấu thương mại)
- Thuế nhập khẩu và các khoản thuế không hoàn lại
- Các chi phí liên quan trực tiếp: chi phí tư vấn pháp lý, thuế chuyển nhượng tài sản, ...

CHUẨN MỰC IAS 40

Ghi nhận giá trị ban đầu

Các chi phí **không được ghi nhận** vào nguyên giá bất động sản đầu tư:

- Các chi phí thành lập doanh nghiệp (trừ khi các chi phí này là cần thiết để đưa BĐS vào trạng thái hoạt động theo kế hoạch của doanh nghiệp)
- Các khoản lỗ hoạt động phát sinh trước thời điểm BĐSĐT đạt được mức hoạt động theo kế hoạch
- Các chi phí phát sinh ngoài kế hoạch như: nguyên liệu hao hụt ngoài định mức, chi phí lao động vượt mức phát sinh trong giai đoạn xây dựng và phát triển BĐSĐT.

CHUẨN MỰC IAS 40

Đánh giá lại tài sản sau ghi nhận ban đầu:

Lựa chọn 2 Phương pháp áp dụng:

1. Mô hình giá gốc (cost model)
2. Mô hình giá trị hợp lý (khác với mô hình đánh giá lại theo IAS 16: Tài sản cố định hữu hình)

Lưu ý: Nếu doanh nghiệp lựa chọn phương pháp nào thì **phải áp dụng cho tất cả** các BĐSĐT mà họ nắm giữ

CHUẨN MỰC IAS 40

So sánh mô hình đánh giá lại và mô hình giá trị hợp lý

	Mô hình giá trị hợp lý (IAS 40)	Mô hình đánh giá lại (IAS 16)
Ghi nhận chênh lệch	Chênh lệch với giá trị hợp lý được ghi nhận vào P/L	Chênh lệch với giá trị hợp lý được ghi nhận vào OCI
Trích khấu hao	Không trích khấu hao	Vẫn trích khấu hao

CHUẨN MỰC IAS 40

Đánh giá lại tài sản sau ghi nhận ban đầu theo mô hình giá trị hợp lý

Doanh nghiệp được khuyến khích mà không bắt buộc xác định giá trị hợp lý của BĐSĐT dựa trên cơ sở

- Đánh giá bởi một tổ chức đánh giá độc lập
- Có chứng chỉ chuyên nghiệp và
- Có kinh nghiệm thực tế đối với thị trường và những BĐSĐT được đánh giá

CHUẨN MỰC IAS 40

Chuyển đổi BĐSĐT

Việc chuyển đổi thành, hoặc từ BĐSĐT phải được thực hiện khi, và chỉ khi có sự thay đổi việc sử dụng dựa trên bằng chứng:

- bắt đầu việc sử dụng của chủ sở hữu, dẫn tới việc chuyển đổi từ BĐSĐT sang tài sản do chủ sở hữu sử dụng;
- bắt đầu chuyển đổi tài sản nhằm mục đích bán; dẫn tới việc chuyển từ BĐSĐT sang hàng tồn kho;
- kết thúc việc sử dụng tài sản của chủ sở hữu, dẫn tới việc chuyển từ tài sản chủ sở hữu sử dụng sang BĐSĐT;
- bắt đầu quá trình tài sản cho bên thứ ba thuê hoạt động, dẫn tới việc chuyển từ hàng tồn kho sang BĐSĐT.

CHUẨN MỰC IAS 40

Chuyển đổi BĐSĐT

Khi doanh nghiệp sử dụng mô hình giá gốc, việc chuyển đổi bất động sản đầu tư

- tài sản do chủ sở hữu sử dụng và
- hàng tồn kho

không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và chúng không thay đổi nguyên giá của tài sản đó cho mục đích đánh giá và thuyết minh.

Khi doanh nghiệp hoàn thành việc xây dựng và phát triển các BĐSĐT do mình tự xây dựng mà được phản ánh theo giá hợp lý sẽ được ghi nhận vào **báo cáo lãi/lỗ**, mọi khoản chênh lệch giữa

- Giá hợp lý của tài sản tại ngày hoàn thành và
- Giá trị ghi sổ

CHUẨN MỰC IAS 40

Chuyển nhượng/Thanh lý

BĐSDT có thể được xóa sổ (được loại ra khỏi BCTC)

- khi chuyển nhượng hoặc
- khi bất động sản đầu tư không còn đúng mục đích sử dụng và
- không thể thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do việc chuyển nhượng mang lại.

CHUẨN MỰC IAS 40

Chuyển nhượng/Thanh lý

Việc chuyển nhượng bất động sản đầu tư có thể thực hiện thông qua

- việc bán hoặc
- một hợp đồng thuê tài chính.
- Để xác định thời điểm của việc chuyển nhượng, cần áp dụng các điều kiện theo IAS 18

IAS 17 áp dụng cho việc chuyển nhượng ảnh hưởng do việc thực hiện

- hợp đồng thuê tài chính và
- hợp đồng mua bán sau đó thuê lại tài sản.

CHUẨN MỤC IAS 40

Chuyển nhượng/Thanh lý

- Khi thỏa mãn điều kiện ghi nhận (tại đoạn 16)
 - DN phản ánh vào giá trị ghi sổ của tài sản phần chi phí cho việc bổ sung, thay thế một phần của bất động sản đầu tư,
 - DN cần loại bỏ giá trị ghi sổ của phần tài sản được bổ sung thay thế đó.
- Đối với BĐSĐT được đánh giá theo mô hình nguyên giá, phần tài sản bổ sung thay thế sẽ không được coi là phần được khấu hao tách biệt.
- Trường hợp DN không thể xác định được giá trị ghi sổ của phần tài sản bổ sung thay thế, doanh nghiệp có thể sử dụng chi phí bổ sung, thay thế làm cơ sở xác định chi phí của tài sản được bổ sung thay thế tại thời điểm chúng được mua hoặc xây dựng.

CHUẨN MỰC IAS 40

Trình bày và công bố thông tin trên báo cáo tài chính:

- Mô hình áp dụng là giá trị hợp lý hay giá gốc.
- Phạm vi xác định giá hợp lý của bất động sản đầu tư (đã được đánh giá và thuyết minh trên báo cáo tài chính)

CHUẨN MỤC IAS 40

So sánh IAS 40 và VAS 05

	IAS 40	VAS 05
1. Phương pháp ghi nhận	Có 2 phương pháp: ▪ Ghi nhận theo Phương pháp giá gốc ▪ Đánh giá lại theo giá trị hợp lý	Có 1 phương pháp: ▪ Ghi nhận theo phương pháp giá gốc
2. Khấu hao Bất động sản đầu tư	Bất động sản đầu tư sau khi đánh giá lại theo giá trị hợp lý sẽ không trích khấu hao.	Không đề cập đến vấn đề này
3. Ghi nhận suy giảm giá trị		

Questions and answers?

THANKS
FOR WATCHING

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING