

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển
Đô thị Sài Đồng**

Báo cáo tài chính riêng Quý IV-2015

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

MỤC LỤC

Thông tin chung

Báo cáo của Ban Giám đốc

Bảng cân đối kế toán riêng Quý 4-2015

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4-2015

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý 4-2015

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Quý 4-2015

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Luật doanh nghiệp của Việt Nam và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2015.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này như sau:

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Bà Trần Hoài An	Thành viên	
Bà Ngô Mai Chi	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này như sau:

Bà Trần Thanh Mai	Trưởng ban
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này như sau:

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hoài	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Trần Hoài An.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

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

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

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

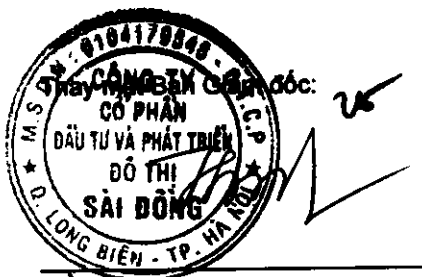
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2015.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho niên độ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính mười hai tháng năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để có được thông tin tổng thể đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày.


Thay mặt Ban Giám đốc:
Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 14 tháng 02 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Phân loại lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.381.685.530.009	1.919.249.846.365
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	14.117.939.722	43.392.600.390
111	1. Tiền		14.117.939.722	43.392.600.390
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	747.596.757.255	612.900.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		747.596.757.255	612.900.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		468.859.269.594	1.080.100.293.675
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	31.570.539.830	295.464.197.853
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	76.787.865.187	255.904.508.685
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		159.398.900.000	295.096.857.937
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	212.120.592.234	244.653.356.857
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho		142.791.028.855	103.343.731.373
141	1. Hàng tồn kho	9	173.492.778.152	134.045.480.670
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.701.749.297)	(30.701.749.297)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.320.534.583	79.513.220.927
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13.1	8.261.170.159	2.538.553.867
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	75.108.252.166
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		59.364.424	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	1.866.414.894

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Phân loại lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.161.618.440.627	9.036.114.246.549
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		15.000.000	-
216	1. Phải thu dài hạn khác		15.000.000	-
220	II. Tài sản cố định		967.466.260.676	972.998.883.144
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	965.250.183.870	970.603.115.402
222	Nguyên giá		1.063.824.220.116	1.021.693.792.314
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.574.036.246)	(51.090.676.912)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	2.216.076.806	2.395.767.742
228	Nguyên giá		2.823.822.500	2.461.542.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(607.745.694)	(65.774.758)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		61.824.556.228	-
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		240.000.000	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		61.584.556.228	-
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	12	2.489.827.200.000	7.875.745.765.715
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	2.489.827.200.000	2.489.827.200.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	12.2	-	4.496.735.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	12.3	-	889.183.565.715
260	V. Tài sản dài hạn khác		642.485.423.723	187.369.597.690
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13.1	113.235.423.723	187.369.597.690
	2. Tài sản dài hạn khác	13.2	529.250.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.543.303.970.636	10.955.364.092.914

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Phân loại lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.965.805.809.261	7.410.630.402.410
310	I. Nợ ngắn hạn		2.618.346.130.561	6.505.226.126.504
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	98.891.496.526	212.515.408.203
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		9.511.848.483	45.616.051
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	11.740.346.451	173.379.573.075
314	4. Phải trả người lao động		4.032.421.451	220.953.272
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	1.324.169.562.735	1.198.833.270.887
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.203.739.611	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	279.504.272.661	4.216.603.798.514
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	833.300.000.000	644.000.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		52.992.442.643	59.627.506.502
330	II. Nợ dài hạn		347.459.678.700	905.404.275.906
331	1. Phải trả người bán dài hạn		633.539.700	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		6.826.139.000	5.404.275.906
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	340.000.000.000	900.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.577.498.161.376	3.544.733.690.503
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	2.577.498.161.376	3.544.733.690.503
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.375.696.411.376	2.342.931.940.503
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.543.303.970.636	10.955.364.092.914

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
1. Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (USD)	8.768	187



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

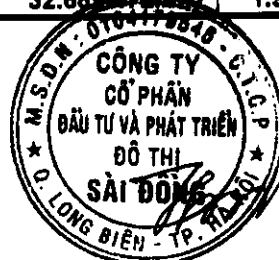
cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	381.092.164.758	8.077.521.894.087
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	381.092.164.758	8.077.521.894.087
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	21	(232.891.770.031)	(5.476.668.034.824)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		148.200.394.727	2.600.853.859.263
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	111.429.368.005	582.025.740.009
22	7. Chi phí tài chính	23	(170.007.012.353)	(703.167.446.460)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(153.061.951.515)	(611.412.639.902)
25	8. Chi phí bán hàng		(6.197.375.606)	(48.392.479.568)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(75.266.915.510)	(159.544.301.438)
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.158.459.265	2.271.775.371.806
31	11. Thu nhập khác	24	56.544.641.164	154.190.282.102
32	12. Chi phí khác	24	(29.409.742.393)	(22.146.293.183)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		27.134.898.771	132.043.988.919
50	14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		35.293.358.036	2.403.819.360.725
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(2.603.885.766)	(430.277.612.401)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	-	(4.242.056.023)
60	17. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		32.689.472.270	1.969.299.692.301

Đoàn Thị Hà

Nguyễn Thị Hoài



Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		35.293.358.056	2.403.819.360.725
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ	10,11	47.951.876.706	29.184.497.298
03	Dự phòng	10,11		36.910.458.095
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	20.2	(-109.442.798.843)	(581.987.514.294)
06	Chi phí lãi vay	23	135.601.652.688	688.509.912.207
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		109.404.088.607	2.576.436.714.031
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		564.264.161.280	(159.854.586.615)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(39.613.843.918)	4.659.211.890.396
11	Giảm/(tăng) các khoản phải trả		(4.816.544.034.142)	(3.611.514.202.496)
12	Giảm chi phí trả trước		(11.672.322.801)	(104.211.261.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(163.619.419.351)	(299.945.293.618)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(174.629.435.688)	(506.328.523.192)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(4.532.410.806.014)	2.553.794.737.506
	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		(21.554.023.554)	(248.593.285.950)
22	Tiền thu thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		705.021.157	
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi		1.254.017.304.265	(630.474.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		499.366.109.342	65.000.000.000
25	Tiền chi để đầu tư vào công ty con		-	(2.316.510.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		3.967.485.000.000	366.312.091.675
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		96.916.985.185	96.043.731.722
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		5.796.936.396.395	(2.668.221.462.553)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

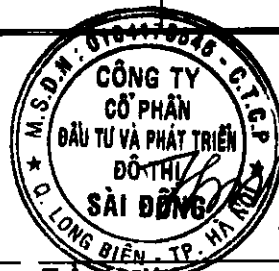
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		525.515.414.310	3.507.962.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.759.414.061.520)	(3.609.000.000.000)
36	Cổ tức trả cho cổ đông		(59.901.603.840)	(85.380.095.127)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		(1.293.800.251.050)	(186.418.095.127)
50	Giảm tiền thuần trong kỳ		(29.274.660.669)	(300.844.820.174)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		43.392.600.390	344.237.420.564
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	14.117.939.722	43.392.600.390



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Luật doanh nghiệp của Việt Nam và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2015.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 2 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO ("Công ty ISADO")	70,00	70,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	► Xây dựng, kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân ("Công ty Hồng Ngân")	98,99	98,99	Số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	► Xây dựng, kinh doanh bất động sản

Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO ("Công ty ISADO")

Công ty ISADO là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0106311781 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 9 năm 2013 và nhận được Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 30 tháng 9 năm 2013. Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân ("Công ty Hồng Ngân")

Công ty Hồng Ngân là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104197569 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và nhận được Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần gần nhất ngày 22 tháng 9 năm 2014. Công ty có trụ sở chính tại số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng quý 4 này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 5 tháng 2 năm 2012 - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015. Công ty đã hoàn thành và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 này vào ngày 14 tháng 02 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng quý 4 cần đọc báo cáo tài chính này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng quý 4 của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam:

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2008/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15"), và có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200 được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200 và Quyết định 15, tại Thuyết minh số 28 của báo cáo tài chính riêng này.

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho 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.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của nguyên vật liệu xây dựng được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn 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)

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 hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.6 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 mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn (Tiếp theo)

Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 30/9.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các tổn thất nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho phần diện tích đất thuê thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside được Nhà nước bồi hoàn.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3.

3.14 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) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích 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 riêng 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.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, 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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh đến 31 tháng 12 năm 2015 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu..

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng quý 4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào 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.

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 kỳ 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:

- ▶ Thuế thu nhập 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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán đến 31 tháng 12 năm 2015 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán đến 31 tháng 12 năm 2015 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán 31 tháng 12 năm 2015

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng đến 31 tháng 12 năm 2015 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	31 tháng 12 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014
Tiền mặt	660.633.234	394.369.601
Tiền gửi ngân hàng	13.457.306.488	42.998.230.789
	14.117.939.722	43.392.600.390

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Phân loại lại)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (i)			612.900.000.000	612.900.000.000
- Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn phải thu hồi (ii)	747.596.757.255	747.596.757.255	-	-
TỔNG CỘNG	747.596.757.255	747.596.757.255	612.900.000.000	612.900.000.000

(i) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng với kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất từ 5,1%/năm đến 5,8%/năm.

(ii) Đây là các khoản tiền gửi dài hạn tại các ngân hàng đến hạn thu hồi và hưởng lãi suất là 7,5%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản:	15.682.717.876	285.101.890.923
Phải thu khác	15.887.821.954	10.362.306.930
	31.570.539.830	295.464.197.853
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khách hàng	31.570.539.830	130.099.557.356
Phải thu từ các bên liên quan		165.364.640.497
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Trả trước cho người bán xây dựng	74.746.402.630	209.167.857.479
Các khoản trả trước cho người bán khác	2.041.462.557	46.736.651.206
	76.787.865.187	255.904.508.685
Dự phòng phải thu ngắn hạn trả trước cho người bán khó đòi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

Trả trước cho người bán chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu xây dựng thực hiện dự án khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	38.299.817.724	44.628.950.476
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	19.638.655.538	134.370.760.096
Phải thu khác	154.182.118.972	65.653.646.285
TỔNG CỘNG	212.120.592.234	244.653.356.857
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	35.042.537.038	67.653.937.110
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	177.078.055.196	176.999.419.743

(i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 13/2014/DTTT/VINGROUP ký ngày 15 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ sẽ thực hiện quản lý tiền mặt 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		31 tháng 12 năm 2014	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hệ thống thiết bị điện	122.806.997.187	(30.701.749.297)	122.806.997.187	(30.701.749.297)
Hàng hóa	36.640.205.602	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	10.775.361.816	-	4.816.712.694	-
Công cụ, dụng cụ	2.105.590.040	-	6.421.770.789	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.164.623.507	-	-	-
TỔNG CỘNG	173.492.778.152	(30.701.749.297)	134.045.480.670	(30.701.749.297)

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý và tài sản cố định khác	Tổng cộng
Đơn vị tính: VNĐ					
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	790.331.640.887	105.634.049.939	6.572.990.550	119.155.110.938	1.021.693.792.314
Mua trong kỳ	992.401.934	1.609.411.463	2.066.776.290	197.580.000	4.866.169.687
Phân loại lại	19.257.287.191	64.067.020.848	-	(45.258.982.361)	38.065.325.678
Giảm khác (l)	-	-	(348.590.550)	(452.477.013)	(801.067.563)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	810.581.330.012	171.310.482.250	8.291.176.290	73.641.231.564	1.063.824.220.116
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	14.418.327.994	30.323.722.120	3.477.118.794	2.871.508.004	51.090.676.912
Khấu hao trong kỳ	26.810.639.306	14.021.001.887	338.857.033	6.312.861.108	47.483.359.334
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	41.228.967.300	44.344.724.007	3.815.975.827	9.184.369.112	98.574.036.246
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	775.913.312.893	75.310.327.819	3.095.871.756	116.283.602.934	970.603.116.402
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	769.352.362.712	126.965.758.243	4.475.200.463	64.456.862.452	965.250.183.870

(l) Bao gồm các trang thiết bị được phân loại sang công cụ dụng cụ theo sau khi tiến hành kiểm kê thực tế vào tháng 1 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VNĐ		
	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	101.542.500	2.360.000.000	2.461.542.500
- Mua trong kỳ	106.480.000	255.800.000	362.280.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	208.022.500	2.615.800.000	2.823.822.500
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	65.774.758	-	65.774.758
- Hao mòn trong kỳ	34.326.782	507.644.154	541.970.936
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	99.869.282	507.876.412	607.745.694
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	35.767.742	2.360.000.000	2.395.767.742
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	108.153.218	2.107.923.588	2.216.076.806

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VNĐ)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VNĐ)
Đầu tư vào công ty con 12.1		2.489.827.200.000		2.489.827.200.000
- Công ty ISADO	17.331.720	173.317.200.000	17.331.720	173.317.200.000
- Công ty Hồng Ngân	128.695.000	2.316.510.000.000	128.695.000	2.316.510.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết 12.2		89.800.000	89.800.000	4.496.735.000.000
		2.489.827.200.000		6.986.562.200.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 12.3		-		889.183.565.715
- Tiền gửi có kỳ hạn		-		889.183.565.715
TỔNG CỘNG		2.489.827.200.000		7.875.745.765.715

12.1 Đầu tư vào công ty con

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	
Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty ISADO	70%	70%
Công ty Hồng Ngân	98,99%	98,99%

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	
Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội		44.9%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đầu tư vào công ty liên kết là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, một công ty trong cùng Tập đoàn, với số lượng cổ phiếu là 89.900.000 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ lợi ích là 44,9%.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ VNĐ. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ VNĐ. Công ty Nam Hà Nội 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. Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại khu văn phòng, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản và hiện đang đang trong quá trình đầu tư và phát triển Dự án Vinhomes Times City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác có địa chỉ tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tháng 10 năm 2015 Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này cho một Công ty khác trong Tập đoàn Vingroup.

12.3 ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên một năm tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có lãi suất 6.5-7.5%/năm

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Công cụ dụng cụ (i)	4.034.435.230	106.227.219.429
Tiền thuê đất trả trước	62.913.744.247	65.186.524.938
Chi phí trả trước dài hạn khác	48.726.604.246	18.539.407.190
TỔNG CỘNG	121.496.593.882	189.953.151.557

- (i) Bao gồm chi phí công cụ dụng cụ phục vụ cho hoạt động của khu phức hợp Âm thực và Giải trí Almaz và được phân bổ trong khoảng thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

13.2 TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Công ty CP Đồng Phú Hưng – Bình Thuận	28.500.000.000	-
Công ty CP PT Đô Thị Nam Hà Nội	500.750.000.000	-
TỔNG CỘNG	529.250.000.000	0

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Số phải nộp, điều chỉnh trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Thuế thu nhập cá nhân	1.119.948.453	18.920.231.930	19.768.449.068	271.731.315
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	171.455.195.139	5.047.352.771	174.629.435.688	1.873.112.222
Các khoản phải nộp nhà nước khác	804.429.483	10.476.842.176	1.685.768.745	9.595.502.914
	173.379.573.075	34.444.426.877	196.083.653.501	11.740.346.451

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Trích trước lãi vay	18.449.280.553	561.917.100.449
Trích trước chi phí xây dựng dự án khu đô thị Vinhomes Riverside	335.451.270.482	563.459.164.854
Cổ tức phải trả	939.964.899.900	
Các khoản chi phí phải trả khác	30.304.111.800	73.457.005.584
	1.324.169.562.735	1.198.833.270.887
Trong đó		
Phải trả khác	366.768.715.614	1.142.154.429.901
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	957.400.847.121	56.678.840.986

16. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán cung cấp dịch vụ	97.961.017.895	90.047.194.060	163.733.557.181	163.733.557.181
Phải trả đối tượng khác	930.478.631	930.478.631	48.781.851.022	48.781.851.022
	98.891.496.526	90.977.672.691	212.515.408.203	212.515.408.203
Trong đó				
Phải trả khác	90.977.672.691	83.063.848.856	80.747.902.418	80.747.902.418
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	7.913.823.835	7.913.823.835	131.767.505.785	131.767.505.785

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	276.847.597.487	4.199.312.091.675
Đặt cọc thuê gian hàng		1.396.710.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.656.675.174	15.894.996.839
	279.504.272.661	4.216.603.798.514
<i>Trong đó</i>		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	77.535.505.812	4.008.774.970.429
Phải trả khác	201.968.766.849	207.828.828.085

(i) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 77.535.505.812 tỷ VNĐ từ 1 bên liên quan cho mục đích nhận chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Nam Hà Nội.
- ▶ Khoản đặt cọc 199 tỷ VNĐ từ một cá nhân cho mục đích nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty vào Công ty ISADO, công ty con.

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng	300.000.000.000	195.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	533.300.000.000	449.000.000.000
	833.300.000.000	644.000.000.000
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng	340.000.000.000	900.000.000.000
	340.000.000.000	900.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.173.300.000.000	1.544.000.000.00

18.1 Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam như sau:

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Đơn vị tính: VNĐ Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
01/2011/HĐTĐ-Saidong	640.000.000.000	12 tháng 11 năm 2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank	Tài sản đảm bảo
	640.000.000.000			
<i>Trong đó:</i>				
- Vay ngắn hạn	300.000.000.000			
- Vay dài hạn	340.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng (Tiếp theo)

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 hecta đất thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) nhưng không bao gồm E3, E6 - HH1, G1, G2, một phần G3, E8 - H1. Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí của dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;
- ▶ 20.096.805 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Hoàng Gia;
- ▶ Quyền sử dụng 18.435,9 m2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA171887 của Công ty Cổ phần Vinpearl góp vốn với Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Mọt;
- ▶ Tài sản hình thành trên khu đất E3 tại dự án Vinhome Riverside được sở hữu bởi Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Nam, một bên liên quan;
- ▶ Quyền tài sản hình thành từ Hợp đồng chuyển nhượng khu đất E3; và
- ▶ Quyền tài sản hình thành từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty và một số chủ đầu tư thứ cấp.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Đơn vị tính: VNĐ Tổng cộng
Cho giai đoạn năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.798.582.373.202	3.000.384.123.202
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.969.299.692.301	1.966.860.332.302
- Cổ tức công bố	-	-	(1.424.950.125.000)	(1.424.950.125.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>2.342.931.940.503</u>	<u>3.544.733.690.503</u>
Cho giai đoạn năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.199.958.000.000	1.843.750.000	2.342.931.940.503	3.544.733.690.503
- Chia cổ tức trong kỳ	-	-	(999.925.001.400)	(999.925.001.400)
- Lỗ trong kỳ	-	-	32.689.472.270	32.689.472.249
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>1.375.696.411.376</u>	<u>2.577.498.161.376</u>

19.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Đơn vị tính: VNĐ 31 tháng 12 năm 2014
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu (2015: 10.000 VNĐ/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tổng doanh thu		
Trong đó		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	(11.497.000.000)	8.018.352.900.301
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	293.937.291.866	59.168.993.786
Doanh thu dịch vụ nhà hàng	101.480.838.060	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	381.092.164.758	8.077.521.894.087

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Lãi tiền gửi, cho vay	109.417.407.443	108.162.414.887
Cổ tức từ công ty liên kết		449.000.000.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	1.995.000.000	24.825.099.406
Doanh thu tài chính khác	16.960.562	38.225.715
	111.429.368.005	582.025.740.009

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	-	5.365.559.458.792
Chi phí từ cung cấp các dịch vụ	57.565.544.192	111.108.576.032
Chi phí từ dịch vụ nhà hàng	175.326.225.839	-
	232.891.770.031	5.476.668.034.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.421.957.885	132.772.862.944
- Chi phí nhân công	22.770.806.690	12.039.685.990
- Chi phí từ thiện	2.639.299.299	-
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	34.434.851.636	14.731.752.504
TỔNG CỘNG	75.266.915.510	159.544.301.438

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Chi phí lãi vay	153.061.951.515	688.509.912.207
Chi phí thu xếp khoản vay	10.946.588.523	14.657.534.253
Chi phí tài chính khác	5.998.472.315	-
	170.007.012.353	703.167.446.460

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	(1.031.472.195)	65.969.179.683
Thu nhập khác	55.513.168.969	88.221.102.419
Chi phí khác		
Phạt nộp chậm thuế	-	7.832.246.699
Chi phí khác	29.409.742.393	14.314.046.483
GIÁ TRỊ THUẦN	27.134.898.771	132.043.988.920

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VNĐ

	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.603.885.766	430.277.612.401
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	4.242.056.023
	2.603.885.766	434.519.668.424

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày
25.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(Lỗ)/lợi nhuận thuần trước thuế	35.293.358.036	2.403.819.360.725
Các điều chỉnh (giảm)/tăng lợi nhuận theo kế toán		
Cổ tức được chia		(449.000.000.000)
Chi phí không đủ chứng từ hợp lý, hợp lệ	7.762.788.464	12.439.375.973
Chi phí không liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh		24.132.895.636
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản tạm thời chưa được khấu trừ	-	48.586.054.348
Giá vốn bất động sản tạm thời chưa được khấu trừ năm trước nhưng được khấu trừ năm nay	-	(16.968.224.091)
Chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho không được khấu trừ khác	-	30.701.749.297
(Lỗ)/lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	43.056.146.500	2.053.711.211.888
Lỗ năm trước chuyển sang	43.056.146.500	(97.903.882.793)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	-	1.955.807.329.095
Trong đó:		
Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.955.807.329.095
Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác		(97.903.882.793)
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm hiện hành	-	430.277.612.401
Thuế TNDN phải trả đầu năm	171.455.195.139	313.768.597.416
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	-	10.272.869.760
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	-	(76.535.361.246)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	5.047.352.771	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(174.629.435.688)	(506.328.523.192))
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 14)	1.873.112.222 -	171.455.195.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giai đoạn 12 tháng năm 2015	
	31 tháng 12 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014	31 tháng 12 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014
Tài sản thuế TNDN				
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	-	-	-	(4.242.056.023)
	-	-		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015			-	(4.242.056.023)

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 92.041.768.012 VNĐ (31 tháng 12 năm 2014: 135.097.914.512 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai.

Đơn vị tính: VNĐ

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2015	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2015
2012	2017	(199.095.342.804)	140.960.029293	-	(58.135.313.511)
2013	2018	(33.906.454.501)	-	-	(33.906.454.501)
TỔNG CỘNG		(233.001.797.305)	140.960.029293	-	(92.041.768.012)

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền (VNĐ)</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	2.438.453.233.182
		Gốc vay đã thu	(2.304.151.191.119)
		Lãi vay phải thu từ tiền quản lý tập trung	139.559.911
		Lãi vay phải thu	14.033.301.843
		Lãi vay đã thu	(1.586.302.069)
		Đi vay	525.515.414.310
		Gốc vay đã trả	(525.515.414.310)
		Cổ tức phải trả	939.964.899.900
		Vay thanh toán khoản trái phiếu cuối kỳ của Techcombank	533.300.000.000
		Bù trừ chi phí GPMB phải thu Vingroup với khoản vay	40.801.352.790
		Lãi vay phải trả	42.627.738.881
		Lãi vay đã thanh toán	(25.191.791.660)
		Phí quản lý phát hành trái phiếu phải trả	10.946.588.523
		Tiền nội bộ nhận từ Vingroup	(1.942.411.016.360)
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Gốc vay đã trả	449.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(21.545.888.889)
		Lãi vay đã trả	48.636.377.690
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Doanh thu từ phí dịch vụ tư vấn bán hàng	261.311.335.617
		Phí tư vấn đã trả	(117.448.706.474)
Công ty TNHH MTV Vinschool	Cùng Tập đoàn	Doanh thu phân chia	1.482.404.160
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Cùng Tập đoàn	Trích trước chi phí gói Tri ân	(2.088.000.000)
		Bù trừ công nợ	2.108.033.276
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng Tập đoàn	Trích trước thẻ Tri ân	(7.619.313.000)
		Thanh toán chi phí Tri ân	1.580.000.000
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	Gốc vay đã thu	270.000.000.000
		Lãi vay phải thu	5.704.747.223
		Lãi vay đã thu	(5.704.747.223)
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Cùng Tập đoàn	Chi phí bảo vệ phải trả	342.830.400
		Chi phí bảo vệ đã trả	(342.830.400)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

26. 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>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền (VNĐ)</i>
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ phải thu	5.175.734.427
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 1	Cùng Tập đoàn	Hợp đồng tư vấn tổng thầu phải trả	6.168.637.000

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

Trong kỳ, Công ty đã nhận các khoản vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất 7%/năm đến 11%/năm.

Công ty cũng mua và cung cấp các dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Trong kỳ, 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 2015: 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 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>Số tiền (VNĐ)</i>
<i>Phải thu khác (Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Chi phí tư vấn bán hàng phải thu	143.863.989.143
Tập đoàn Vingroup - Công ty mẹ		Lãi vay phải thu	13.212.333.270
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Công ty mẹ		Tiền quản lý tập trung phải thu	19.638.655.538
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải thu khác	363.077.245
			<u>177.078.055.196</u>

Phải trả người bán (Thuyết minh số 16)

Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả theo chương trình tri ân	5.249.313.000
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	2.664.510.835
			<u>7.913.823.835</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày
26. **NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 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>Số tiền (VNĐ)</i>
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 15)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả	939.964.899.900
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	17.435.947.221
			957.400.847.121
Phải trả khác (Thuyết minh số 17)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	77.535.805.812
			77.535.805.812

Vay và nợ thuế tài chính (Thuyết minh số 18)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư cho vay</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	11%	Không có	16 tháng 9 năm 2019	533.300.000.000
					533.300.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Lương và thưởng	585.638.565	487.230.000
	585.638.565	487.230.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Dưới 1 năm	-	-
Trên 1 - 5 năm	-	-
Trên 5 năm	130.682.757.861	130.682.757.861
	130.682.757.861	130.682.757.861

Các cam kết khác

Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4 - HH16 (có diện tích 43.542 m²) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m²) thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

28. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng và Kết quả kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng quý 4 của năm nay do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

Mã số	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 31/12/2015	31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
		Trình bày lại (được trình bày lại)	
		(1)	(**)
	Đầu tư ngắn hạn	907.996.857.937 (907.996.857.937)	
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(*) 612.900.000.000	612.900.000.000
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(*) 295.096.857.937	295.096.857.937
131	Phải thu ngắn hạn khách hàng	(2) 306.552.197.853 (11.088.000.000)	295.464.197.853
313	Thuế và các khoản phải trả nhà nước	(2) 175.818.933.075 (2.439.360.000)	173.379.573.075
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(2) 2.351.580.580.504 (8.648.640.000)	2.342.931.940.504
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(3) 1.258.460.777.389 (59.627.506.502)	1.198.833.270.887
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	(3) (*) 59.627.506.502	59.627.506.502

Mã số	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 31/12/2015	31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
		Trình bày lại (được trình bày lại)	
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	(2) 8.088.609.894.087 (11.088.000.000)	8.077.521.894.087
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2) 2.414.907.360.726 (11.088.000.000)	2.403.819.360.725
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(2) 432.716.972.401 (2.439.360.000)	430.277.612.401
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(2) 1.977.948.332.302 (8.648.640.000)	1.969.299.692.301

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

(*) Các chỉ tiêu mới của Bảng cân đối kế toán theo Thông tư 200.

(**) Các chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán không còn được trình bày theo Thông tư 200.

- (1) Phân loại từ đầu tư ngắn hạn sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với số tiền là 612.900.000.000 VNĐ và phải thu về cho vay ngắn hạn với số tiền tương ứng là 295.096.857.937 VNĐ; ảnh hưởng của bút toán hồi tố ghi giảm doanh thu bất động sản năm 2014 làm phải thu khách hàng giảm với số tiền là tương ứng còn là 295.464.197.853 VNĐ; thuế và các khoản phải nộp nhà nước giảm với số tiền tương ứng còn là 173.379.573.075 đồng thời lợi nhuận sau thuế cũng giảm với số tiền tương ứng còn là 2.342.931.940.504 VNĐ
- (2) Ảnh hưởng thay đổi KQKD theo TT 200.
- (3) Phân loại chi phí phải trả ngắn hạn sang dự phòng phải trả ngắn hạn cho phần quỹ bảo trì hạ tầng công cộng với số tiền là 59.627.506.502 VNĐ.

29. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2016