

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 55

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 01030222741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17, được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2013.

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty có một chi nhánh là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vimmec ("Chi nhánh") có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Chi nhánh này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Hoạt động Chi nhánh số 0102671977-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 12 năm 2011. Hoạt động chính của Chi nhánh là cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan. Ngày 1 tháng 11 năm 2014, Công ty đã góp toàn bộ tài sản của chi nhánh vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Vimmec. Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý để giải thể chi nhánh này.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Bà Phi Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Ông Phạm Thiều Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Bà Lê Minh Ngọc	Giám đốc chi nhánh	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Bà Lê Thúy Anh	Giám đốc vận hành	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Ông Đỗ Tất Cường	Giám đốc bệnh viện	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Ông Phùng Nam Lâm	Giám đốc chuyên môn	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm phần ảnh hưởng 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 năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

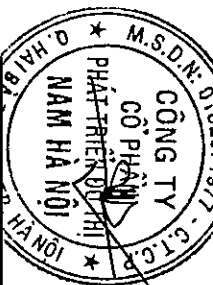
- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực 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 cho rằng Công ty sẽ không thể tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các số sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các số 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 Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2015



Building a better  
working world

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

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

Số tham chiếu: 60871645/16942608

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

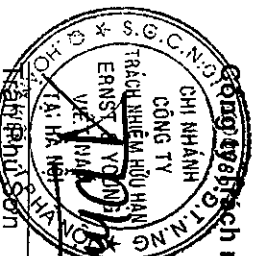
**Ý kiến của Kiểm toán viên**


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

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 31 tháng 3 năm 2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên Ernst & Young Việt Nam**





Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.772.921.033.948</b>	<b>9.622.148.278.699</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>197.772.490.905</b>	<b>334.515.492.646</b>
111	1. Tiền		83.183.026.086	56.942.935.234
112	2. Các khoản tương đương tiền		114.589.464.819	277.572.557.412
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>486.479.238.678</b>	<b>549.553.000.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		486.479.238.678	549.553.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>613.615.545.582</b>	<b>804.685.228.190</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	93.965.793.252	82.362.946.152
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	392.897.497.378	643.028.140.876
135	3. Các khoản phải thu khác	7	132.118.669.166	79.294.141.162
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.366.414.214)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>5.371.358.193.348</b>	<b>7.796.110.150.999</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.398.613.114.902	7.796.110.150.999
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(27.254.921.554)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>103.695.565.435</b>	<b>137.284.406.864</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	49.838.086.679	13.731.365.484
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		41.731.071	116.374.491.847
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	53.815.747.685	7.178.549.533



Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B01-DN

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.072.078.045.719</b>	<b>4.963.650.255.990</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>1.088.511.375.750</b>	<b>2.425.244.453.090</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	340.598.919.407	1.521.122.745.584
222	Nguyên giá		347.409.485.476	1.752.254.799.825
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.810.566.069)	(231.132.054.241)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	211.196.515	3.353.073.502
228	Nguyên giá		528.785.952	5.316.935.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(317.589.437)	(1.963.862.450)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	747.701.259.828	900.768.634.004
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>214.455.669.758</b>	<b>2.408.898.658.883</b>
241	1. Nguyên giá		220.463.634.506	2.411.137.457.009
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.007.964.748)	(2.238.798.126)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>5.244.830.601.183</b>	<b>49.599.495.236</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.188.000.000.000	6.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		2.235.780.000.000	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác		1.824.050.601.183	46.599.495.236
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.524.280.399.028</b>	<b>79.907.648.781</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	41.304.150.849	76.994.779.517
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	-	1.807.630.446
268	3. Tài sản dài hạn khác	18	1.482.976.248.179	1.105.238.818
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>14.844.999.079.667</b>	<b>14.585.798.534.689</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B01-DN

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

Đơn vị tính: đồng/Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>12.124.309.122.467</b>	<b>11.369.949.524.062</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>9.681.818.873.879</b>	<b>8.172.709.602.618</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	4.959.002.968.492	2.747.863.803.719
312	2. Phải trả người bán	20.1	755.043.475.595	970.568.445.534
313	3. Người mua trả tiền trước - Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản - Thanh toán theo các hợp đồng khác	20.2	1.907.981.165.148	1.500.005.291.543
			1.907.981.165.148	1.484.718.351.540
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	131.449.265.397	1.346.553.826.187
315	5. Phải trả người lao động		173.372.340	1.745.473.481
316	6. Chi phí phải trả - Chi phí lãi vay trích trước - Chi phí xây dựng trích trước - Phải trả khác	22	982.133.484.752	1.362.944.073.548
			387.293.682.321	414.123.005.448
			551.538.470.240	928.921.149.595
			43.301.332.191	19.899.918.505
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác - Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ - Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	946.035.142.155	243.028.688.606
			185.749.549.569	-
			760.285.592.586	243.028.688.606
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.442.490.248.588</b>	<b>3.197.239.921.444</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	398.837.433	80.659.706.569
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	2.442.091.411.155	3.116.580.214.875
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.720.689.957.200</b>	<b>3.215.849.010.627</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26</b>	<b>2.720.689.957.200</b>	<b>3.215.849.010.627</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		720.689.957.200	1.215.849.010.627
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.844.999.079.667</b>	<b>14.585.798.534.689</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

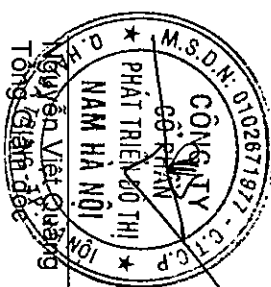
ngày 31 tháng 12 năm 2014

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (USD)	6.639	18.990

Trần Thanh Tâm  
Người lập

Trần Mạnh Hà  
Kế toán trưởng



Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B02-DN

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

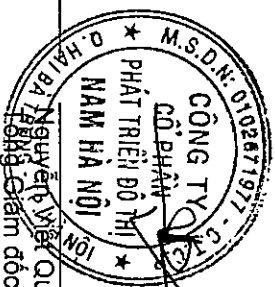
Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	6.406.128.821.194	7.021.749.094.326
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	6.406.128.821.194	7.021.749.094.326
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	28	(4.765.428.875.574)	(5.198.011.916.349)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.640.699.945.620	1.823.737.177.977
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	95.364.796.055	100.714.215.521
22	7. Chi phí tài chính	29	(469.492.005.568)	(6.821.387.006)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(392.281.592.643)	(1.494.962.586)
24	8. Chi phí bán hàng		(277.146.605.786)	(202.310.092.969)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(250.640.630.920)	(210.827.391.282)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		738.785.499.401	1.504.492.522.241
31	11. Thu nhập khác	30	23.610.064.996	22.896.274.802
32	12. Chi phí khác	30	(128.607.032.641)	(471.768.204)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	30	(104.996.967.645)	22.424.506.598
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		633.788.531.756	1.526.917.028.839
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(127.139.954.737)	(414.174.613.577)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.3	(1.807.630.446)	(1.989.343.193)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		504.840.946.573	1.110.753.072.069

*Trần Thanh Tâm*

*Trần Mạnh Hà*

Trần Thanh Tâm  
Người lập

Trần Mạnh Hà  
Kế toán trưởng



Ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>633.788.531.756</b>	<b>1.526.917.028.839</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11,12	134.185.183.244	125.058.082.097
03	Các khoản dự phòng	14	32.621.335.768	3.000.000.000
04	Lỗi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	29	-	2.325.000.000
05	Lãi/(lãi) từ hoạt động đầu tư	35	29.946.314.812	(100.714.215.521)
06	Chi phí lãi vay	29	392.281.592.643	1.494.962.586
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.222.822.958.223</b>	<b>1.558.080.858.001</b>
09	Giảm các khoản phải thu		83.967.597.820	258.298.065.482
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.371.422.143.372	(974.776.772.946)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.812.707.590.108)	(2.063.537.411.372)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(29.423.819.758)	146.906.812.690
13	Tiền lãi vay đã trả		(418.719.184.557)	(529.574.607.468)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(365.546.089.657)	(60.823.351.089)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.430.766.131)	(7.985.267.329)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.050.385.249.204</b>	<b>(1.673.411.674.031)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(558.177.537.964)	(1.489.731.911.472)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(342.778.344.625)	(175.499.495.236)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	35	5.500.000.000	734.999.250.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	35	(1.308.988.138.770)	(6.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay		103.805.117.134	73.107.678.911
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.100.638.904.225)</b>	<b>(863.124.477.797)</b>

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

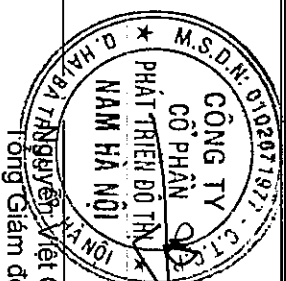
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền vay nhận được	4	4.857.945.182.000	5.397.000.000.000
34			(3.923.488.803.720)	(2.819.697.077.131)
35			(20.945.725.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	4	913.510.653.280	2.577.302.922.869
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm	4	(136.743.001.741)	40.766.771.041
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	4	334.515.492.646	293.748.721.605
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	197.772.490.905	334.515.492.646

Trần Thanh Tâm  
Người lập

Trần Mạnh Hà  
Kế toán trưởng

Ngày 31 tháng 3 năm 2015



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

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

B09-DN

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

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7, đường Bàng Lãng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Chi nhánh") có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Chi nhánh này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Hoạt động Chi nhánh số 0102671977-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 12 năm 2011. Hoạt động chính của Chi nhánh là cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan. Ngày 11 tháng 1 năm 2014, Công ty đã góp toàn bộ tài sản của Chi nhánh cho Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Vinmec. (Thuyết minh 16.1).

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – 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 của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Công ty đã hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 31 tháng 3 năm 2015.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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.

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

B09-DN

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

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

#### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

#### 2.3 Hình thức số kế toán áp dụng

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

#### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

#### 2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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



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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### Bất động sản để bán

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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 mới sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

##### Hàng tồn kho của bệnh viện

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

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

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

##### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày 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 của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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 nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

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

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

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

**3.9 Thuế tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

Các 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 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 riêng 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.

*Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

B09-DN

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

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

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.16 Khách hàng ứng trước**

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi tăng 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Công ty 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty 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 2014 và cho năm tài chính Kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

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

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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



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

B09-DN

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	99.180.019	343.015.813
Tiền gửi ngân hàng	83.083.846.067	56.599.919.421
Các khoản tương đương tiền	114.589.464.819	277.572.557.412
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>197.772.490.905</b>	<b>334.515.492.646</b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 5,4%/năm đến 7,5%/năm (năm 2013: từ 2%/năm đến 7,5%/năm).

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay	-	125.000.000.000
Các khoản tiền gửi ngắn hạn	486.479.238.678	424.553.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>486.479.238.678</b>	<b>549.553.000.000</b>

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

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

**6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	39.055.145.458	30.499.127.123
Phải thu từ hoạt động cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan	54.910.647.794	8.246.892.046
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan.	-	43.616.926.983
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.965.793.252</b>	<b>82.362.946.152</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	16.948.848.851	3.103.364.261
<i>Phải thu khác</i>	77.016.944.401	79.259.581.891

**6.2 Trả trước cho người bán**

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

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

B09-DN

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	15.606.425.437	47.230.866.585
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	96.988.969.516	-
Phải thu khác	19.523.274.213	32.063.274.577
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>132.118.669.166</b>	<b>79.294.141.162</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 33)</i>		
<i>Phải thu khác</i>	108.430.650.136	26.876.266.407
	23.688.019.030	52.417.874.755

(i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 10/2014/DTTT/MINGROUP-NHN ký ngày 15 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ sẽ thực hiện quản lý tiền tập trung cho toàn bộ Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP 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 TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản xây để bán (i)	5.262.338.507.134	7.768.919.880.039
Hệ thống thiết bị điện (ii)	136.274.607.768	-
Nguyên vật liệu xây dựng	-	192.055.009
Hàng tồn kho của bệnh viện	-	26.998.215.951
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (ii)	<b>5.398.613.114.902</b>	<b>7.796.110.150.999</b>
	(27.254.921.554)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>5.371.358.193.348</b>	<b>7.796.110.150.999</b>

(i) Chi phí xây dựng bất động sản để bán chủ yếu bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán thuộc Dự án Times City và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đèn bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

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

Chi phí xây dựng đối với các hạng mục bất động sản khác của Dự án được trình bày tại Thuyết minh số 13. Chi tiết về hàng tồn kho được sử dụng làm tài sản thế chấp cho các khoản trái phiếu của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 25.

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

B09-DN

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

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước thuế Trung tâm thương mại và điện tích văn phòng (Thuyết minh số 18)	17.335.086.864	-
Chi phí hoa hồng liên quan tới việc bán căn hộ Công cụ dụng cụ	32.496.999.816	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.999.999	13.422.145.496
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.838.086.679</b>	<b>13.731.365.484</b>

**10. TÀI SẢN NGÂN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	12.465.454	798.622.811
Đặt cọc (Thuyết minh số 18)	51.481.182.231	-
Các khoản đặt cọc ngắn hạn đề mở L/C	2.322.100.000	6.379.926.722
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.815.747.685</b>	<b>7.178.549.533</b>

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	920.824.780.068	801.455.215.223	3.810.508.113	25.500.560.021	663.736.400	1.752.254.799.825
Tăng trong năm	352.965.967.216	84.611.114.276	-	2.102.774.126	60.363.636	439.740.219.254
<i>Trong đó:</i>						
<i>Mua trong năm</i>	7.190.491.027	84.611.114.276	-	2.102.774.126	60.363.636	93.964.743.065
<i>Xây dựng hoàn thành trong năm</i>	345.775.476.189	-	-	-	-	345.775.476.189
Giảm trong năm	(928.015.271.095)	(886.066.329.499)	(2.424.455.645)	(27.415.740.964)	(663.736.400)	(1.844.585.533.603)
<i>Trong đó:</i>						
<i>Góp vốn</i>						
<i>(Thuyết minh số 16.1)</i>	(928.015.271.095)	(881.254.398.503)	(2.207.182.918)	(27.415.740.964)	(663.736.400)	(1.839.556.329.880)
<i>Thanh lý</i>	-	(3.611.991.954)	-	-	-	(3.611.991.954)
<i>Giảm khác</i>	-	(1.199.939.042)	(217.272.727)	-	-	(1.417.211.769)
Số dư cuối năm	345.775.476.189	-	1.386.052.468	187.593.183	60.363.636	347.409.485.476
<i>Trong đó</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	187.593.183	-	187.593.183
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số dư đầu năm	46.070.030.494	173.694.479.467	1.084.317.389	10.141.559.207	141.667.684	231.132.054.241
Khấu hao trong năm	26.362.845.871	77.870.791.975	1.431.997.978	4.263.483.679	2.515.152	109.931.634.655
Giảm trong năm	(66.716.496.635)	(251.565.271.442)	(1.612.237.363)	(14.217.449.703)	(141.667.684)	(334.253.122.827)
<i>Trong đó:</i>						
<i>Góp vốn</i>						
<i>(Thuyết minh số 16.1)</i>	(66.716.496.635)	(250.445.538.623)	(1.557.919.177)	(14.217.449.703)	(141.667.684)	(333.079.071.822)
<i>Thanh lý</i>	-	(720.583.528)	-	-	-	(720.583.528)
<i>Giảm khác</i>	-	(399.149.291)	(54.318.186)	-	-	(453.467.477)
Số dư cuối năm	5.716.379.730	-	904.078.004	187.593.183	2.515.152	6.810.566.069
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	874.754.749.574	627.760.735.756	2.726.190.724	15.359.000.814	522.068.716	1.521.122.745.584
Số dư cuối năm	340.059.096.459	-	481.974.464	-	57.848.484	340.598.919.407

Chi tiết về việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản thế chấp cho các khoản trái phiếu của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 25.

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

B09-DN

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

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính : VND*

*Phần mềm máy tính*

<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	5.316.935.952
Mua trong năm	2.735.360.000
Góp vốn (Thuyết minh 16.1)	<u>(7.523.510.000)</u>
Số dư cuối năm	528.785.952
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	<u>48.450.000</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số dư đầu năm	1.963.862.450
Hao mòn trong năm	1.301.247.453
Góp vốn (Thuyết minh 16.1)	<u>(2.947.520.466)</u>
Số dư cuối năm	<u>317.589.437</u>

**Giá trị còn lại:**

Số dư đầu năm	<u>3.353.073.502</u>
Số dư cuối năm	<u>211.196.515</u>

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục Trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc giai đoạn 2 của Dự án Times City và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

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

B09-DN

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá:	Quyền sử dụng			Tổng cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	đất không có thời hạn	Máy móc, thiết bị	
Số đầu năm	1.595.544.301.232	128.397.698.320	687.195.457.457	2.411.137.457.009
Tăng trong năm	116.538.719.165	-	71.237.794.327	187.776.513.492
<i>Trong đó:</i>				
- Xây dựng hoàn thành trong năm	116.538.719.165	-	71.237.794.327	187.776.513.492
Giảm trong năm	(1.530.749.829.430)	(123.830.980.675)	(723.869.525.890)	(2.378.450.335.995)
<i>Trong đó:</i>				
- Góp vốn				
(Thuyết minh số 16.2)	(1.450.311.323.350)	(117.323.856.584)	(685.831.316.028)	(2.253.466.495.962)
- Giảm khác	(80.438.506.080)	(6.507.124.091)	(38.038.209.862)	(124.983.840.033)
(Thuyết minh số 30)	181.333.190.967	4.566.717.645	34.563.725.894	220.463.634.506
Số cuối năm	2.211.030.057	-	27.768.069	2.238.798.126

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm	4.541.208.762	-	18.411.092.374	22.952.301.136
- Khấu hao/ hao mòn trong năm	(5.981.668.612)	-	(13.201.465.902)	(19.183.134.514)
- Góp vốn	770.570.207	-	5.237.394.541	6.007.964.748
(Thuyết minh số 16.2)				
Số cuối năm	1.593.333.271.175	128.397.698.320	687.167.689.388	2.408.898.658.883

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	180.662.620.760	4.566.717.645	29.326.331.353	214.455.669.758
Số cuối năm (i)				

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

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 363.221.343.956 VND (năm 2013: 821.714.990.538 VND). Chi phí liên quan đến các khoản vay chung để đầu tư cho Dự án Times City. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 12,55% (năm 2013: 16,73%). Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm của Công ty.

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

B09-DN

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

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	16.1	1.188.000.000.000	6.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	2.235.780.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	16.3	1.824.050.601.183	46.599.495.236
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.247.830.601.183</b>	<b>52.599.495.236</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>5.244.830.601.183</b>	<b>49.599.495.236</b>

**16.1 Đầu tư vào công ty con**

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Một thành viên Vincom Mega Mall Times City (Thuyết minh số 16.2)	-	6.000.000.000	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.188.000.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.188.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Cổ phần Vinmec") đã ký Biên bản góp vốn và được điều chỉnh theo Quyết định điều chỉnh giá trị vốn góp ngày 20 tháng 12 năm 2014. Theo đó, giá trị vốn góp của Công ty vào Công ty Cổ phần Vinmec được thống nhất như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Số tiền</i>
Bất động sản (i)		1.511.053.247.592
Công nợ phải trả		(107.566.757.251)
Vay		(600.000.000.000)
Tiền mặt		199.610.798.747
Tài sản khác		184.902.710.912
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.188.000.000.000</b>

(i) Đây là giá trị quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các trang thiết bị y tế của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec thuộc Dự án Times City (Thuyết minh số 11, 12).

Công ty Cổ phần Vinmec được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106050554 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 11 năm 2012 với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ VND. Trụ sở chính của Công ty Vinmec đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

B09-DN

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

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

#### 16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Theo Hợp đồng Góp vốn được ký giữa Công ty và Công ty TNHH Một thành viên Vincom Mega Mall Times City ("Công ty VMM Times City") ký ngày 28 tháng 2 năm 2014, Công ty đã tăng vốn vào Công VMM Times City với giá trị được thống nhất như sau:

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

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

Công ty VMM Times City được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106388022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 12 năm 2013 với mức vốn điều lệ là 6 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 100% tỷ lệ sở hữu trong công ty con này.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Vincom Retail là 2.235.780.000.000 VND tương đương tỷ lệ sở hữu là 27,14% vốn cổ phần. Giá trị khoản đầu tư này bao gồm 600 triệu VND vốn điều lệ đã được góp vốn bằng tiền vào Công ty Vincom Retail (Thuyết minh số 16.3).

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



Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

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

**16.3 Đầu tư dài hạn khác**

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Vinpearl	(i) 1.508.699.000.000		-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	(ii) 277.352.105.947		-
Cho các đơn vị thuê gian hàng trong TTTM vay dài hạn	(iii) 34.999.495.236		36.999.495.236
Đầu tư dài hạn khác	3.000.000.000		3.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Ecocons Hà Nội	-		6.000.000.000
Công ty TNHH Vincom Retail	-		600.000.000
<b>Tổng đầu tư dài hạn khác</b>	<b>1.824.050.601.183</b>		<b>46.599.495.236</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác	3.000.000.000		3.000.000.000
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.821.050.601.183</b>		<b>43.599.495.236</b>

(i) Vào ngày 1 tháng 3 năm 2014, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP công ty mẹ đã chuyển nhượng 1,1 triệu cổ phần tương đương 1% cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Vinpearl cho Công ty với giá chuyển nhượng là 83 tỷ VND. Công ty mẹ tiếp tục chuyển nhượng 10% cổ phần tương đương 40,2 triệu cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Vinpearl cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 29 tháng 9 năm 2014 với giá chuyển nhượng 1.425,7 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 10,27% cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl.

(ii) Đây là khoản tiền gửi của Công ty vào Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, với lãi suất 6,5%-7,5%/năm và ngày đáo hạn là 19 tháng 1 năm 2016.

(iii) Đây là khoản Công ty cho các đơn vị thuê gian hàng vay dài hạn khi mở gian hàng tại Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Times City. Các khoản cho vay này có lãi suất 10%-11%/năm và có thời hạn trong 3 năm.

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

B09-DN

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

**17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát hành trái phiếu	14.444.444.460	21.111.111.120
Chi phí hoa hồng liên quan tới việc bán căn hộ	1.258.143.434	7.736.991.264
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm kê khai phát sinh từ các khoản nhận tiền thanh toán theo tiến độ hợp đồng của khách hàng	20.707.827.203	23.079.218.091
Công cụ dụng cụ bệnh viện	-	20.206.621.119
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.893.735.752	4.860.837.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.304.150.849</b>	<b>76.994.779.517</b>

**18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc (i)	1.481.436.248.179	-
Tài sản dài hạn khác	1.540.000.000	1.105.238.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.482.976.248.179</b>	<b>1.105.238.818</b>

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

**19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.811.639.164.773	2.600.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 25)	147.363.803.719	147.363.803.719
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.959.002.968.492</b>	<b>2.747.863.803.719</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

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

**20.1 Phải trả người bán**

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán		298.766.622.043	413.211.434.379
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)		456.276.853.552	557.357.011.155
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>755.043.475.595</b>	<b>970.568.445.534</b>

**20.2 Người mua trả tiền trước**

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)		1.907.981.165.148	1.484.718.351.540
Ứng trước từ khách hàng của bệnh viện Vinmec		-	15.286.940.003
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.907.981.165.148</b>	<b>1.500.005.291.543</b>

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

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất phải trả		-	1.036.404.229.407
Thuế giá trị gia tăng		65.641.378.702	-
Thuế thu nhập cá nhân		42.364.018	4.060.624.919
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 32.2)		63.635.393.421	304.412.919.229
Thuế khác		2.130.129.256	1.676.052.632
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>131.449.265.397</b>	<b>1.346.553.826.187</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay trích trước		387.293.682.321	414.123.005.448
Chi phí xây dựng dự án Times City trích trước		224.389.001.753	250.679.257.936
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng		327.149.468.487	678.241.891.659
Chi phí bảo hành cho bất động sản đã chuyển nhượng		20.000.000.000	-
Chi phí phải trả khác		23.301.332.191	19.899.918.505
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>982.133.484.752</b>	<b>1.362.944.073.548</b>
<i>Trong đó</i>			
<i>Chi phí phải trả</i>		628.552.061.225	1.244.892.845.013
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>		353.581.423.527	118.051.228.535

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

**23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGÂN HÀNG KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ	185.749.549.569	-
Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần (i)	422.341.898.952	-
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (ii)	264.214.676.512	135.780.659.336
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới	28.518.392.363	91.796.538.852
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế phải nộp	5.006.598	528.867.664
Các khoản phải trả khác	45.205.618.161	14.922.622.754
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>946.035.142.155</b>	<b>243.028.688.606</b>

**TỔNG CỘNG**

<i>Trong đó</i>		
Các khoản phải trả khác	486.926.285.997	221.676.413.606
Phải trả khác cho bên liên quan		
(Thuyết minh số 33)	459.108.856.158	21.352.275.000

- (i) Đây là số dư phải trả cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng có phần của Công ty Cổ phần Vinpearl (Thuyết minh số 16.3).
- (ii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Times City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã hoàn tất quyết toán với Công ty đã được Công ty gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.

**24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ dài hạn	398.837.433	80.557.806.569
Chi phí phải trả khác	-	101.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>398.837.433</b>	<b>80.659.706.569</b>
<i>Trong đó</i>		
Phải trả dài hạn khác	387.497.433	63.653.298.535
Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan		
(Thuyết minh số 33)	11.340.000	17.006.408.034

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

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

- (i) Đây là khoản vay có quyền chuyển đổi với VIAC No. 1 Company Limited ("VIAC No. 1"). Vào ngày 6 tháng 3 năm 2014, Công ty và VIAC No. 1 Company Limited đã ký thỏa thuận về việc tái toán trước hạn khoản vay. Việc tái toán này đã được hoàn thành vào ngày 17 tháng 3 năm 2014

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

B09-DN

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

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**25.1 Vay dài hạn**

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	VND			
N ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	589.455.214.874	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND Kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dùng với khách hàng cá nhân Khai + 4,5%	Quyền sử dụng đất công trình trên đất, bất động sản, trang thiết bị y tế của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vimmec tại số 458, phố Minh phương, phường, Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội

*Trong đó:  
Nợ dài hạn đến  
hạn trả*

(147.363.803.719)

**TỔNG CỘNG**

**442.091.411.155**

**25.2 Trái phiếu doanh nghiệp**

Trái phiếu doanh nghiệp có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VND bao gồm 2.000 trái phiếu (trong đó có 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng VND trả lãi sau cao nhất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6%/năm. Lãi suất áp dụng trong năm 2014 là từ 11,5%/năm đến 13%/năm.

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

<b>26. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>			
<b>26.1</b>	<b>Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu</b>		<i>Đơn vị tính: VND</i>
		<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
	<b>Năm trước</b>		
	Số đầu năm	2.000.000.000.000	105.095.938.558
	- Lợi nhuận thuần trong năm	-	1.110.753.072.069
	Số cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>1.215.849.010.627</u>
	<b>Năm nay</b>		
	Số đầu năm	2.000.000.000.000	1.215.849.010.627
	- Lợi nhuận thuần trong năm	-	504.840.946.573
	- Chia cổ tức (i)	-	(1.000.000.000.000)
	Số cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>2.720.689.957.200</u>
	(i) Theo Nghị quyết ngày 15 tháng 9 năm 2014, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chia cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 1.000 tỷ VND cho các cổ đông hiện hữu.		
<b>26.2</b>	<b>Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu</b>		<i>Đơn vị tính: VND</i>
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
	Số đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
	Vốn góp tăng trong năm	-	-
	Vốn góp giảm trong năm	-	-
	Số cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.000.000.000.000</u></b>	<b><u>2.000.000.000.000</u></b>
<b>26.3</b>	<b>Cổ tức</b>	<i>Năm nay</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
			<i>Năm trước</i>
	<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
	<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
	Cổ tức cho năm 2014: VNĐ5.000/cổ phiếu (2013: không)	1.000.000.000.000	-
	<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm toàn năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12</b>		
	<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
	<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>		
	<b>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận</b>		

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

<input type="checkbox"/>	<b>26. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>			
<input type="checkbox"/>	<b>26.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi</b>			
<input type="checkbox"/>		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<input type="checkbox"/>	Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	200.000.000	200.000.000	
<input type="checkbox"/>	Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-	
<input type="checkbox"/>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000	
<input type="checkbox"/>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-	
<input type="checkbox"/>	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-	
<input type="checkbox"/>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000	
<input type="checkbox"/>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-	

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

<input type="checkbox"/>	<b>27. DOANH THU</b>			
<input type="checkbox"/>	<b>27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
<input type="checkbox"/>		<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<input type="checkbox"/>		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
<input type="checkbox"/>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.406.128.821.194</b>	<b>7.021.749.094.326</b>	
<input type="checkbox"/>	<i>Trong đó</i>			
<input type="checkbox"/>	<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)</i>	4.957.406.265.840	6.104.141.798.864	
<input type="checkbox"/>	<i>Doanh thu gói dịch vụ bán kem căn hộ</i>	488.451.790.118	591.839.451.185	
<input type="checkbox"/>	<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và</i>			
<input type="checkbox"/>	<i>cung cấp các dịch vụ khác (ii)</i>	394.161.553.568	43.386.672.417	
<input type="checkbox"/>	<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các</i>			
<input type="checkbox"/>	<i>dịch vụ liên quan (iii)</i>	566.109.211.668	282.381.171.860	

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

<b>Doanh thu thuần</b>	-	
<b>6.406.128.821.194</b>		
<b>7.021.749.094.326</b>		

- (i) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ thuộc Dự án Times City.
  - (ii) Doanh thu chủ yếu từ việc cho thuê gian hàng, văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Times City.
  - (iii) Doanh thu từ cung cấp dịch vụ khám sức khỏe và các dịch vụ liên quan của chi nhánh Vinmec cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 10 năm 2014.
- Công ty đã hoàn tất việc góp vốn toàn bộ tài sản và công nợ của chi nhánh này vào Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec vào ngày 1 tháng 11 năm 2014 (Thuyết minh số 16.1).

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	70.698.655.041	100.700.607.373
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	134.000.000	13.608.148
Thu nhập từ hoạt động đầu tư <sup>(1)</sup>	24.532.141.014	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.364.796.055</b>	<b>100.714.215.521</b>

(1) Đây là khoản cổ tức được chia từ Công ty VMM Times City trước khi Công ty chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty VMM Times City cho Công ty Vincom Retail như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	77.749.939.442	7.910.659.452
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(22.952.301.136)	(2.238.798.126)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	166.805.982.000	28.754.302.200

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	3.606.596.406.578	4.204.022.372.761
Giá vốn của gói dịch vụ bán kèm căn hộ	519.368.295.836	635.876.298.545
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	239.154.120.534	13.736.035.961
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	400.310.052.626	344.377.209.082
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.765.428.875.574</b>	<b>5.198.011.916.349</b>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	392.281.592.643	1.494.962.586
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	505.821.321	1.424.420
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	2.325.000.000
Chiết khấu thanh toán	75.513.063.625	-
Chi phí tài chính khác	1.191.527.979	3.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>469.492.005.568</b>	<b>6.821.387.006</b>



Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	20.449.374,473	21.842.287.773
Thu từ thanh lý tài sản	2.698.137.592	-
Thu nhập khác	462.552.931	1.053.987.029
	<b>23.610.064.996</b>	<b>22.896.274.802</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Lỗ từ hoạt động góp vốn đầu tư	124.983.840,033	-
Chi phí khác liên quan đến việc thực hiện hợp đồng	642.440,767	328.051,443
Thanh lý tài sản	2.891.408,426	-
Chi phí khác	89.343,415	143.716,761
	<b>128.607.032,641</b>	<b>471.768,204</b>
	<b>(104.996.967.645)</b>	<b>22.424.506.598</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	914.217.651,605	5.793.346.890,189
Chi phí nhân công	208.240.892,799	188.856.877,232
Chi phí Khấu hao tài sản cố định	134.185,183,244	125.058.082,097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.098.672.217,081	967.047.771,119
Chi phí nguyên vật liệu	129.598,975,773	81.081,383,083
Chi phí khác (bao gồm chi phí lãi vay)	551.966,662,933	55.896,785,177
	<b>3.036.881.583,435</b>	<b>7.211.287.789,897</b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

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

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>633.788.531.756</b>	<b>1.526.917.028.839</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.839.521.912	1.867.737.387
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho chưa được khấu trừ năm nay	27.254.921.554	-
Chi phí bán hàng phục vụ dự án Times City được khấu trừ năm nay	(2.916.400.283)	(12.271.494.288)
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	9.027.978.723	14.706.467.108
Chi phí quản lý cho các căn hộ chưa bàn giao	(4.902.410.800)	4.902.410.800
Thu nhập từ cổ tức	(24.532.141.014)	-
<b>Lợi nhuận thuần điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>640.560.001.848</b>	<b>1.536.122.149.846</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(58.351.074.353)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>582.208.927.495</b>	<b>1.536.122.149.846</b>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay</b>	<b>127.139.954.737</b>	<b>414.174.613.577</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	304.412.919.229	28.917.124.032
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiền độ của khách hàng	33.489.039.031	23.220.748.022
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiền độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(35.860.429.919)	(101.076.215.313)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(365.546.089.657)	(60.823.351.089)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 21)</b>	<b>63.635.393.421</b>	<b>304.412.919.229</b>

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

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

**32.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

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

*Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng*

(1.807.630.446)      (1.989.343.193)

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

B09-DN

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

**33. 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>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ phải trả Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(3.195.162.050) (609.000.000.000) 433.000.000.000 (209.790.508.307)	
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải thu Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã thu	44.668.000.000 (44.668.000.000)	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả nhập gốc vay Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên Nhận gốc vay bằng tiền Trả gốc vay Lãi vay phải trả nhập gốc Góp vốn bằng gốc vay sang công ty con (*) Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung Phí quản lý chung phải trả	(530.000.000.000) (449.000.000.000) (2.678.400.000.000) 2.816.000.000.000 (223.193.982.773) 600.000.000.000 1.437.229.211.507 (1.340.240.241.991) (126.149.790.951) 40.108.649.024 (1.508.699.000.000)	
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả Chuyển nhượng cổ phần phải thu Chuyển nhượng cổ phần đã thu	1.086.357.101.048 6.000.000.000 (6.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Vinmec	Công ty con	Góp vốn vào công ty con Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	1.188.000.000.000 (20.300.000.000)	

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

B09-DN

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
			<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức phải trả được bù trừ công nợ ba bên	(449.000.000.000)
		Lãi vay đã trả	449.000.000.000
			32.207.000.000
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn (Thuyết minh số 16.2) Nhận gốc vay Lãi vay phải trả	2.235.180.000.000 (210.000.000.000) (2.858.333.333)
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1 ("Công ty Xây dựng Vincom 1")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí xây dựng phải trả Phí xây dựng đã trả	(112.250.294.497) 96.870.796.949
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	(168.432.056.076) 298.429.036.435
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả Phí môi giới và quảng cáo phải trả Phí môi giới và quảng cáo đã trả Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu Thu hộ phải thu Thu hộ đã thu	(399.523.344.018) 662.008.137.137 (200.313.202.379) 16.658.106.381 14.178.271.852 (14.178.271.852) 66.508.074.629 (70.272.204.193)
Công ty TNHH Vincom Center Hà Long ("Công ty Vincom Center Hà Long")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Lãi vay phải trả	(355.323.500.000) (4.849.180.972)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng ("Công ty BDS Hải Phòng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Lãi vay phải trả	(476.221.682.000) (6.584.227.110)
Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty BDS Viettronics")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Lãi vay phải trả	(529.000.000.000) (7.303.138.888)

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

B09-DN

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty VMM Times City	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	2.229.780.000.000
		Cổ tức đã thu	24.532.141.014
		Chuyển tiền đặt cọc	(1.532.917.430.410)
		thuê TTTM	(37.752.899.967)
		Phí thuê mặt bằng	
		TTTM phải trả	
		Phí thuê mặt bằng	37.752.899.967
		TTTM đã trả	

Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom (“Công ty Bảo vệ Vincom”)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bảo vệ phải trả	(13.751.137.120)
		Phí dịch vụ bảo vệ đã trả	13.751.137.120
		Doanh thu dịch vụ	
		Khám sức khỏe phải thu	2.038.830.575
		Doanh thu dịch vụ	
		Khám sức khỏe đã thu	(2.038.830.575)

Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê phòng	3.351.161.406
		Khám phải trả	
		Chi phí thuê phòng	
		Khám đã trả	(3.351.161.406)

(\*) Đây là một phần tài sản thuận được Công ty sử dụng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinmec (Thuyết minh số 16.1).

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

Trong năm 2014, Công ty đã nhận các khoản vay từ công ty mẹ và các công ty trong cùng Tập đoàn với mức lãi suất từ 7%/năm đến 13%/năm.

Các hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Dự án Times City được ký kết với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng. Công ty bán hàng cho các bên liên quan theo mức giá bán niêm yết thông thường. Công ty sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường được chiết khấu tùy theo khối lượng hàng mua.

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

Trong năm, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2013: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

B09-DN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị VND</i>
<b>Phải thu khác hàng (Thuyết minh số 6)</b>			
Công ty TNHH Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	16.535.640.006
Công ty TNHH Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	413.208.845
			<b><u>16.948.848.851</u></b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 7)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty Công ty mẹ CP			
Công ty VMM Times City	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền chuyển vào tài khoản của công ty mẹ theo chương trình quản lý tiền tập trung	96.988.969.516
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu hộ phí dịch vụ TTTM phải thu	11.441.092.120
			588.500
			<b><u>108.430.650.136</u></b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 20)</b>			
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vimec			
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch khám chữa bệnh phải trả	19.648.649.701
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ phải trả	160.691.784
Công ty Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ giáo dục phải trả	29.893.019.641
			251.262.983.159
Công ty TNHH Vincom Office	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý giới phải trả	202.066.487
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ Tổng thầu xây dựng phải trả	15.379.497.548
Công ty Vinhomes	Công ty mẹ CP	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	139.729.945.232
			<b><u>456.276.853.552</u></b>

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

B09-DN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị VND</i>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)</b>			
Công ty BDS Viettronics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	7.303.138.888
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	2.858.333.333
Công ty BDS Hải Phòng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	6.584.227.110
Công ty Vincom Center Hà Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	4.849.180.972
Công ty Hoàng gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	275.542.161.085
Công ty Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ vui chơi giải trí phải trả	13.326.000.000
Công ty BDS Hà Thành	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	50.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	43.068.382.139
			<b><u>353.581.423.527</u></b>
<b>Các khoản phải trả, phải nộp khác (Thuyết minh số 23)</b>			
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi, hộ vé máy bay phải trả	45.979.000
Công ty Thành phố Hoàng gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi, hộ mua công cụ phải trả	3.195.162.050
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng cổ phần Vinpearland phải trả	422.341.898.952
Công ty Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	5.007.423.793
		Doanh thu nhận trước từ cho thuê	28.518.392.363
			<b><u>459.108.856.158</u></b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)</b>			
Công ty TNHH Vincom Office	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích thuê văn phòng	11.340.000
			<b><u>11.340.000</u></b>



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

B09-DN

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

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

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

<b>Vay và nợ ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>		<b>Lãi</b>	<b>Ngày</b>	<b>Tài sản</b>	<b>Lãi vay</b>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>suất %/năm</i>	<i>đảm bảo</i>	<i>phát sinh VND</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.036.593.982.773	12	Không có	247.896.561.259
			30 tháng 6 năm 2015		
		530.000.000.000	12	Không có	5.750.136.986
			1 tháng 5 năm 2015		
Công ty Hoàng trong cùng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.674.500.000.000	13	Không có	209.790.508.307
			15 tháng 2 năm 2015		
Công ty BDS Viettronics	Công ty trong cùng Tập đoàn	529.000.000.000	12	Không có	7.303.138.889
			23 tháng 4 năm 2015		
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	210.000.000.000	7	Không có	2.858.333.333
			23 tháng 4 năm 2015		
Công ty BDS Hải Phòng	Công ty trong cùng Tập đoàn	476.221.682.000	7	Không có	6.584.227.110
			4 năm 2015		
Công ty Vincom Center Hà Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	355.323.500.000	7	Không có	4.849.180.972
			4 năm 2015		
		<b>4.811.639.164.773</b>			<b>485.032.086.856</b>

**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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	10.969.346.062	13.380.295.399
	<b>10.969.346.062</b>	<b>13.380.295.399</b>

Đơn vị tính: VND

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

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

**Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư**

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	VND	VND
Trên 1 đến 5 năm	1.043.209.112	3.638.385.293
Trên 5 năm	4.172.836.448	73.668.876.021
	<u>42.771.573.596</u>	<u>603.713.614.883</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.987.619.156</u></b>	<b><u>681.020.876.197</u></b>

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	VND	VND
Trên 1 đến 5 năm	85.244.877.045	454.863.063.036
Trên 5 năm	306.099.432.294	1.388.972.225.717
	<u>-</u>	<u>3.812.592.923.100</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>391.344.309.339</u></b>	<b><u>5.656.428.211.853</u></b>

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

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

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

B09-DN

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

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

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

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

- Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Times City;
- Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán một phần lãi vay tương ứng với lãi suất từ 0,5%/năm đến 4%/năm trong thời hạn không quá 12 đến 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng.

**35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<i>Mã số 05. (Lãi)/ổ từ hoạt động đầu tư</i>		
Lỗ từ hoạt động đầu tư (góp vốn)	124.983.840.033	-
(Thuyết minh số 30)	193.270.834	-
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định		
Thu nhập lãi vay và cổ tức	(95.230.796.055)	(100.714.215.521)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.946.314.812</b>	<b>(100.714.215.521)</b>
<i>Mã số 24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền thu hồi từ tiền gửi	3.500.000.000	-
Tiền thu hồi cho vay	2.000.000.000	734.999.250.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.500.000.000</b>	<b>734.999.250.000</b>
<i>Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền chi mua cổ phần của đơn vị khác	(1.078.000.000.000)	-
Tiền chi góp vốn vào các đơn vị khác	(230.988.138.770)	(6.000.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(1.308.988.138.770)</b>	<b>(6.000.000.000)</b>

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

**36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác và chi phí phải trả. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, đầu tư dài hạn, cho vay phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phải sinh.

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

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

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

***Rủi ro thị trường***

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

Các phần tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Khi tính toán các phần tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Việc tính toán này dựa trên các tài sản tài chính và công nợ tài chính nắm giữ bởi Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

***Rủi ro lãi suất***

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

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

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

*Rủi ro thị trường (tiếp theo)*

*Độ nhạy đối với lãi suất*

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

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

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

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

*Rủi ro ngoại tệ*

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

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

*Độ nhạy đối với thay đổi tỷ giá ngoại tệ*

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Công ty (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

	Thay đổi tỷ giá USD/VND	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
<b>Năm nay</b>		
	2.0%	45.453.553
	-2.0%	(45.453.553)
<b>Năm trước</b>		
	+2.1%	(9.265.876.996)
	-2.1%	9.265.876.996

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

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

***Rủi ro thị trường (tiếp theo)***

***Rủi ro về giá cổ phiếu***

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

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

***Rủi ro về giá hàng hóa***

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

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn.

***Phải thu khách hàng***

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

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

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại các ngân hàng hoặc các định chế tài chính được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với các khoản mục này được quản lý bởi bộ phận tài chính kế toán của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4 và số 5.

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

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

B09-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

***Rủi ro thanh khoản***

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc huy động vốn từ công ty mẹ thông qua các hợp đồng vay, các khoản trái phiếu doanh nghiệp và từ khách hàng thông qua các khoản thanh toán trước theo tiến độ hợp đồng để đầu tư xây dựng. Ngoài ra, Công ty cũng duy trì một lượng tiền mặt, các khoản tương đương tiền và tiền gửi tiết kiệm ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về lãi suất.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>
<b>Số cuối năm</b>				
<b>Các khoản vay và nợ phải trả người bán</b>	- 4.989.002.968.492	2.442.091.411.155		- 7.401.094.379.647
<b>Chi phí phải trả</b>	755.043.475.595	-	-	- 755.043.475.595
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	-	982.133.484.752	-	- 982.133.484.752
<b>Phải trả dài hạn khác</b>	731.762.193.626	-	-	- 731.762.193.626
	-	-	398.837.433	398.837.433
	<b>1.486.805.669.221</b>	<b>5.941.136.463.244</b>	<b>2.442.490.248.588</b>	<b>- 9.870.432.371.053</b>
<b>Số đầu năm</b>				
<b>Các khoản vay và nợ phải trả người bán</b>	-	2.747.863.803.719	3.116.580.214.875	- 5.864.444.018.594
<b>Chi phí phải trả</b>	970.568.445.534	-	-	- 970.568.445.534
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	-	1.352.011.875.828	-	- 1.352.011.875.828
<b>Phải trả dài hạn khác</b>	150.703.282.090	-	-	- 150.703.282.090
	-	-	58.128.091.472	22.531.615.097
	<b>1.121.271.727.624</b>	<b>4.099.875.679.547</b>	<b>3.174.708.306.347</b>	<b>22.531.615.097</b>
				<b>8.418.387.328.615</b>

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

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

**37. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tài sản dài hạn khác	1.482.976.248.179	-	1.105.238.818	-	1.482.976.248.179	1.105.238.818
Phải thu khách hàng	93.965.793.252	-	82.362.946.152	-	93.965.793.252	82.362.946.152
Phải thu khác	132.118.669.166	-	79.294.141.162	-	132.118.669.166	79.294.141.162
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	125.000.000.000	-	-	125.000.000.000
Các khoản đầu tư dài hạn	1.824.050.601.183	(3.000.000.000)	46.599.495.236	(3.000.000.000)	1.821.050.601.183	43.599.495.236
Tiền gửi ngắn hạn	486.479.238.678	-	424.553.000.000	-	486.479.238.678	424.553.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	197.772.490.905	-	334.515.492.646	-	197.772.490.905	334.515.492.646
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.217.363.041.363</b>	<b>(3.000.000.000)</b>	<b>1.093.430.314.014</b>	<b>(3.000.000.000)</b>	<b>4.214.363.041.363</b>	<b>1.090.430.314.014</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Các khoản vay và nợ	7.401.094.379.647	-	5.864.444.018.594	-	7.401.094.379.647	5.864.444.018.594
Phải trả người bán	755.043.475.595	-	970.568.445.534	-	755.043.475.595	970.568.445.534
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	982.133.484.752	-	1.352.011.875.828	-	982.133.484.752	1.352.011.875.828
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	731.762.193.625	-	14.922.622.754	-	731.762.193.625	14.922.622.754
Phải trả dài hạn khác	398.837.433	-	80.659.706.569	-	398.837.433	80.659.706.569
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.870.432.371.052</b>	<b>-</b>	<b>8.282.606.669.279</b>	<b>-</b>	<b>9.870.432.371.052</b>	<b>8.282.606.669.279</b>



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

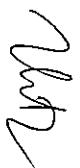
**37. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**


Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày trên báo cáo tài chính riêng:

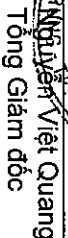
- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do không có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác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

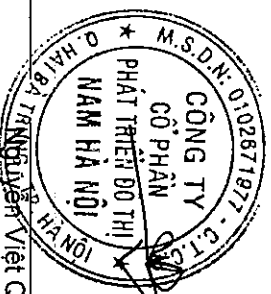
**38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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.

  
\_\_\_\_\_  
Trần Thanh Tâm  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Trần Mạnh Hà  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2015

