

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2016

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 46
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	47
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	48

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng và cho thuê văn phòng, 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 Vinhomes 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Việt Quang
Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		16.984.303.421.610	12.376.608.929.832
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	756.280.167.021	556.711.486.785
111	1. Tiền		756.280.167.021	546.157.486.785
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	10.554.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	-	418.092.189.939
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	418.092.189.939
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.233.230.648.413	3.906.109.002.838
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	173.211.170.713	117.214.819.235
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.022.519.625.584	1.031.249.668.156
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	361.362.643.357	2.207.939.790.100
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	5.684.470.897.494	553.833.632.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.333.688.735)	(4.128.906.655)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	10	8.021.397.872.553	6.146.477.243.822
141	1. Hàng tồn kho		8.025.119.439.217	6.147.666.154.513
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.721.566.664)	(1.188.910.691)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		973.394.733.623	1.349.219.006.448
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	641.227.994.064	439.891.935.736
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		72.377.293.773	25.310.731.089
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	250.790.201
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	259.789.445.786	883.765.549.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		16.796.568.537.957	12.930.029.637.409
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		54.054.096.403	18.505.276.331
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	7.559.839.165	7.559.839.165
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	46.494.257.238	10.945.437.166
220	II. Tài sản cố định		5.088.127.450.165	2.460.136.369.877
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	5.045.998.918.383	2.431.931.076.020
222	Nguyên giá		6.301.870.909.637	2.958.762.567.884
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.255.871.991.254)	(526.831.491.864)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	42.128.531.782	28.205.293.857
228	Nguyên giá		58.442.065.984	35.233.476.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.313.534.202)	(7.028.182.411)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	244.179.429.474	224.400.932.227
231	1. Nguyên giá		280.752.481.806	244.727.738.581
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(36.573.052.332)	(20.326.806.354)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	3.169.024.119.388	886.365.596.666
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.169.024.119.388	886.365.596.666
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	7.758.728.790.099	8.858.115.216.559
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	6.140.420.966.899	7.167.618.256.359
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	1.618.307.823.200	1.690.496.960.200
260	VI. Tài sản dài hạn khác		482.454.652.428	482.506.245.749
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	88.924.592.655	46.753.377.527
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		126.931.299	5.528.470.449
269	3. Lợi thế thương mại	18	393.403.128.474	430.224.397.773
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		33.780.871.959.567	25.306.638.567.241

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		29.380.298.180.629	18.178.088.642.129
310	I. Nợ ngắn hạn		28.956.795.841.990	17.030.537.199.124
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	1.167.641.439.816	827.713.481.005
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	12.691.167.293.745	7.960.185.281.623
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	92.572.543.708	92.222.428.174
314	4. Phải trả người lao động		19.048.545.192	3.479.791.181
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.290.840.447.409	1.085.884.696.148
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	55.765.374.208	22.646.894.838
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	4.972.256.640.944	3.151.040.822.436
320	8. Vay ngắn hạn	24	8.667.085.361.359	3.887.363.803.719
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		418.195.609	-
330	II. Nợ dài hạn		423.502.338.639	1.147.551.443.005
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	21.255.975.864	28.382.379.631
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	4.895.744.849	4.091.492.912
338	3. Vay dài hạn	24	365.056.933.529	1.084.796.155.561
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.927.921.312	2.927.921.312
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	29.365.763.085	27.353.493.589

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.400.573.778.938	7.128.549.925.112
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	4.400.573.778.938	7.128.549.925.112
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	1. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(2.823.803.256.852)	(41.216.278.212)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.859.345.356.488	1.446.491.007.481
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		1.446.491.007.481	648.468.088.833
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		412.854.349.007	798.022.918.648
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.365.031.679.302	3.723.275.195.843
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		33.780.871.959.587	25.306.638.567.241



Trần Thanh Tâm
Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2016



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02a-DN

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015	Lũy kế 9 tháng năm 2016	Lũy kế 9 tháng năm 2015
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	875.661.318.171	317.540.742.355	1.678.782.311.268	4.466.514.143.500
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	875.661.318.171	317.540.742.355	1.678.782.311.268	4.466.514.143.500
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	28	(486.629.608.361)	(250.178.879.266)	(1.117.810.917.013)	(3.139.642.951.049)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		389.031.709.810	67.361.863.089	560.971.394.255	1.326.871.192.451
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	174.567.457.258	10.577.699.050	390.560.552.550	36.646.459.014
22	7. Chi phí tài chính	29	(79.365.150.200)	(37.373.432.244)	(515.427.991.872)	(196.227.762.611)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(78.694.880.950)	(35.413.443.643)	(248.647.829.120)	(194.201.864.042)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		299.885.817.614	(7.285.084.385)	842.522.499.210	(16.236.851.785)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(144.814.429.352)	(221.532.576)	(344.960.012.070)	(281.290.113.128)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(176.047.315.673)	(87.591.749.654)	(519.587.227.885)	(319.618.996.863)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		463.258.089.457	(54.532.236.720)	414.079.214.188	550.143.927.078
31	12. Thu nhập khác	32	77.874.922.953	117.712.659.618	155.619.154.189	184.490.529.745
32	13. Chi phí khác	32	73.403.457	(28.626.418)	(18.568.301.034)	(108.400.317)
40	14. Lợi nhuận khác	32	77.948.326.410	117.684.033.200	137.050.853.155	184.382.129.428

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015	Lũy kế 9 tháng năm 2016	Lũy kế 9 tháng năm 2015
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		541.206.415.867	63.151.796.480	551.130.067.343	734.526.056.506
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(34.595.214.942)	(2.272.577.179)	(37.002.313.658)	(163.803.819.660)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	(5.025.882.226)	-	(5.528.470.449)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		501.585.318.699	60.879.219.301	508.599.283.236	570.722.236.846
61	Trong đó: - Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		516.515.227.683	60.492.217.142	417.690.724.492	570.925.482.040
62	- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(14.929.908.984)	387.002.159	90.908.558.744	(203.245.194)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		2.583	302	2.088	2.855
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		2.583	302	2.088	2.855



[Handwritten signature]

Trần Thanh Tâm
Người lập

Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		551.130.067.343	734.526.056.506
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		257.446.373.190	119.303.891.499
3	Các khoản dự phòng		6.737.438.053	(1.121.635.096)
4	Lỗi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		824.491.599	-
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(967.937.963.642)	(20.709.607.228)
6	Chi phí lãi vay		249.234.844.624	192.488.500.758
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		97.435.251.167	1.024.487.206.438
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(4.303.038.371.369)	1.493.019.152.384
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.864.098.442.863)	2.934.648.885.379
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		6.577.523.584.689	4.399.566.449.265
12	Tăng chi phí trả trước		(155.294.539.894)	(200.646.178.555)
14	Tiền lãi vay đã trả		(46.544.835.721)	(449.834.849.144)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(112.156.514.373)	(228.845.159.634)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		193.826.131.636	8.972.395.506.134
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.761.319.911.412)	(2.223.512.313.012)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(1.380.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.604.398.104.283	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(8.408.752.306.122)	(90.792.960.200)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.107.530.000.000	1.570.679.238.678
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		195.851.846.923	40.671.476.917
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.262.292.266.328)	(2.082.954.557.617)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		158.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		7.842.157.437.143	6.188.793.050.964
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(4.732.132.062.694)	(12.559.017.117.332)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		3.268.025.374.449	(6.370.224.066.368)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		199.559.239.757	519.216.882.149
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		556.711.486.785	305.945.516.262
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		9.440.479	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	756.280.167.021	825.162.398.411

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty là xây dựng và cho thuê văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán thuộc Dự án Vinhomes 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 Vinhomes Times City").

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty có 4 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)*

Cho mục đích trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, Công ty cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như "Người mua trả tiền trước" (Mã số 312), "Chi phí phải trả" (Mã số 315), và "Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác" (Mã số 319). Mục tiêu của việc trình bày thêm các số liệu chi tiết trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính hợp nhất. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty, đã gửi Công văn số 40/2012/CV-Vincom JSC-KT ngày 24 tháng 2 năm 2012 đến Bộ Tài chính để xin ý kiến về việc sửa đổi, bổ sung này và đã được chấp thuận bởi Bộ Tài chính theo Công văn số 5966/BTC-CĐKT ban hành ngày 4 tháng 5 năm 2012 về việc bổ sung chi tiết vào mẫu báo cáo tài chính hợp nhất.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016.

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

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển 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 hợp nhất 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.

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 tổng 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 khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

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

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc vô thời hạn được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45")

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa vật kiến trúc	8 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	9 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Bản quyền	5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp 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 và công ty con không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 thuê đất dài hạn trả trước, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong kỳ được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất;
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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 và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch;
- ▶ giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.;
- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

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 kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

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.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng 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 và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

► đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

► Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. GIAO DỊCH MUA CÔNG TY CON TRONG KỲ

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng từ Tập đoàn Vingroup 100% vốn góp trong Công ty TNHH Vinpearland với tổng giá phí là 4.415 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearland trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Vinpearland là các hoạt động của các công viên vui chơi, công viên theo chủ đề.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	3.257.293.186	2.576.541.406
Tiền gửi ngân hàng	753.022.873.835	543.580.945.379
Các khoản tương đương tiền	-	10.554.000.000
TỔNG CỘNG	756.280.167.021	556.711.486.785

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng, tự động gia hạn tại ngân hàng BIDV và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 4,5%/năm.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
- Tiền gửi ngân hàng	-	-	140.740.083.992	140.740.083.992	
- Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi	-	-	277.352.105.947	277.352.105.947	
TỔNG CỘNG	-	-	418.092.189.939	418.092.189.939	

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	61.327.012.376	58.522.179.390
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	38.386.941.732	6.679.094.121
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	52.914.678.704	51.681.758.570
Phải thu từ hoạt động bán lẻ	9.932.653.581	331.787.154
Phải thu khác	10.649.884.320	-
TỔNG CỘNG	<u>173.211.170.713</u>	<u>117.214.819.235</u>

7.2 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 Vinhomes Times City, xây dựng các Bệnh viện Vinmec, nâng cấp sửa chữa chuỗi cửa hàng của công ty VinDS và các hoạt động liên quan đến dịch vụ vui chơi giải trí của công ty Vinpearland.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	21.633.875.756	22.139.790.100
Các khoản cho vay các đối tác khác	339.728.767.601	2.185.800.000.000
	<u>361.362.643.357</u>	<u>2.207.939.790.100</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(8.333.688.735)	(4.128.906.655)
Dài hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác khác	7.559.839.165	7.559.839.165
	<u>7.559.839.165</u>	<u>7.559.839.165</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn:		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	16.293.782.526	29.189.532.825
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung (i)	404.791.895.338	453.984.586.790
Tạm ứng cho nhân viên	5.847.456.153	4.558.011.548
Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	18.679.375.447	13.854.078.822
Phải thu hoạt động từ hợp đồng tài trợ y tế	-	46.000.000.000
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư (ii)	5.219.034.660.800	-
Phải thu ngắn hạn khác	19.823.727.230	6.247.422.017
	5.684.470.897.494	553.833.632.002
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng	44.760.516.682	9.293.744.388
Phải thu dài hạn khác	1.733.740.556	1.651.692.778
	46.494.257.238	10.945.437.166

(i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 10/2014/DTTT/VINGROUP-NHN ký ngày 15 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn Vingoup – Công ty CP, công ty mẹ sẽ thực hiện quản lý tiền tập trung cho toàn bộ Tập đoàn tại Ngân hàng 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.

(ii) Đây là khoản Công ty đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái theo các Thỏa thuận nguyên tắc ký kết với các cá nhân.

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	7.616.257.396.207	5.925.886.077.510
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	61.857.527.866	85.542.200.013
Hàng tồn kho của bệnh viện	42.845.513.928	28.807.744.646
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ (ii)	284.890.260.761	104.732.696.291
Hàng tồn kho khác	19.268.740.455	2.697.436.053
TỔNG CỘNG	8.025.119.439.217	6.147.666.154.513
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.721.566.664)	(1.188.910.691)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	8.021.397.872.553	6.146.477.243.822

(i) Đây là 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 Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Riverside và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

(ii) Đây là hàng hóa bán lẻ của Công ty VinDS kinh doanh tại các cửa hàng mỹ phẩm, thể thao, thời trang.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	136.548.033.165	87.778.670.575
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	447.399.515.571	339.189.167.134
Chi phí công cụ, dụng cụ	22.915.924.099	5.006.642.159
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	34.364.521.229	7.917.455.868
	<u>641.227.994.064</u>	<u>439.891.935.736</u>
Dài hạn:		
Chi phí công cụ, dụng cụ	66.159.908.717	32.504.847.537
Chi phí sửa chữa lớn	5.353.570.052	6.339.118.324
Chi phí trước hoạt động	6.123.400.619	5.382.321.492
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.287.713.267	2.527.090.174
	<u>88.924.592.655</u>	<u>46.753.377.527</u>

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn:		
Hệ thống thiết bị điện (i)	109.019.686.220	109.019.686.220
Cổ tức trả trước (ii)	150.769.759.566	320.153.069.707
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	454.592.793.495
TỔNG CỘNG	<u>259.789.445.786</u>	<u>883.765.549.422</u>

(i) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

(ii) Đây là khoản cổ tức Công ty Vinmec trả trước cho công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific ("Công ty Continental Pacific")

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	1.732.328.326.703	1.096.890.638.215	4.673.248.022	124.021.254.907	849.100.037	2.958.762.567.884
Phân loại lại	(49.959.754.687)	50.029.490.793	48.557.987	(118.294.093)	-	-
Tăng trong kỳ	1.339.040.361.216	1.836.187.820.006	55.481.821.046	59.438.356.797	53.029.281.778	3.343.177.640.843
Trong đó:						
Mua mới	-	559.766.445.140	4.871.981.290	54.923.707.616	-	619.562.134.046
Xây dựng hoàn thành trong kỳ	171.335.291.761	-	-	-	-	171.335.291.761
Tăng do mua công ty con	1.167.705.069.455	1.276.421.374.866	50.609.839.756	4.514.649.181	53.029.281.778	2.552.280.215.036
Giảm trong kỳ	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Trong đó:						
Giảm khác	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Số dư cuối kỳ	3.021.408.933.232	2.983.107.949.014	60.203.627.055	183.272.018.521	53.878.381.815	6.301.870.909.637
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	123.563.588.429	376.597.094.527	2.942.323.295	23.421.395.518	307.090.095	526.831.491.864
Phân loại lại	(8.219.954.372)	8.338.248.465	-	(118.294.093)	-	-
Tăng trong kỳ	245.317.045.870	424.678.067.476	16.047.386.578	26.398.873.014	16.668.425.534	729.109.798.472
Trong đó:						
Khấu hao trong kỳ	76.160.995.853	111.805.187.855	477.646.085	23.358.216.841	80.975.286	211.883.021.920
Tăng do mua công ty con	169.156.050.017	312.872.879.621	15.569.740.493	3.040.656.173	16.587.450.248	517.226.776.552
Giảm trong kỳ	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Trong đó:						
Giảm khác	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Số dư cuối kỳ	360.660.679.927	809.613.410.468	18.989.709.873	49.632.675.349	16.975.515.629	1.255.871.991.246
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	1.608.764.738.274	720.293.543.688	1.730.924.727	100.599.859.389	542.009.942	2.431.931.076.020
Số dư cuối kỳ	2.660.748.253.305	2.173.494.538.546	41.213.917.182	133.639.343.172	36.902.866.186	5.045.998.918.391

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Bản quyền</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	12.622.604.317	22.610.871.951	35.233.476.268
Mua mới trong kỳ	12.834.061.415	3.169.500.000	16.003.561.415
Tăng do mua công ty con	-	7.205.028.301	7.205.028.301
Số dư cuối kỳ	<u>25.456.665.732</u>	<u>32.985.400.252</u>	<u>58.442.065.984</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu kỳ	41.486.989	6.986.695.422	7.028.182.411
Hao mòn trong kỳ	3.149.198.521	2.567.787.543	5.716.986.064
Tăng do mua công ty con	-	3.568.365.727	3.568.365.727
Số dư cuối kỳ	<u>3.190.685.510</u>	<u>13.122.848.692</u>	<u>16.313.534.202</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	<u>12.581.117.328</u>	<u>15.624.176.529</u>	<u>28.205.293.857</u>
Số dư cuối kỳ	<u><u>22.265.980.222</u></u>	<u><u>19.862.551.560</u></u>	<u><u>42.128.531.782</u></u>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất không có thời hạn	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	205.597.295.043	4.566.717.645	34.563.725.893	244.727.738.581
Phân loại lại	(21.745.256.197)	(1.492.085.857)	23.237.342.056	-
Tăng trong kỳ	34.362.495.723	-	1.662.247.500	36.024.743.223
Trong đó:				
Tăng do mua công ty con	34.362.495.723	-	1.662.247.500	36.024.743.223
Số dư cuối kỳ	218.214.534.569	3.074.631.788	59.463.315.449	280.752.481.806
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	10.200.665.099	-	10.126.141.255	20.326.806.354
Phân loại lại	(2.513.478.735)	-	2.513.478.735	-
Tăng trong kỳ	9.878.053.263	-	6.368.192.715	16.246.245.978
Trong đó:				
Khấu hao trong kỳ	2.936.080.879	-	4.816.755.662	7.752.836.541
Tăng do mua công ty con	6.941.972.384	-	1.551.437.053	8.493.409.437
Số dư cuối kỳ	17.565.239.627	-	19.007.812.705	36.573.052.332
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	195.396.629.944	4.566.717.645	24.437.584.638	224.400.932.227
Số dư cuối kỳ	200.649.294.942	3.074.631.788	40.455.502.744	244.179.429.474

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Trung tâm thương mại (i)	2.335.446.245.146	194.066.235.217
Các dự án bệnh viện Vinmec (ii)	719.163.168.132	683.032.268.150
Các dự án khác	114.414.706.110	9.267.093.299
TỔNG CỘNG	<u>3.169.024.119.388</u>	<u>886.365.596.666</u>

(i) Đây là 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 Vinhomes Times City và Dự án tại Bình Thuận, các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

(ii) Đây là các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng các bệnh viện Vinmec, Đại học Y Vinmec, các hạng mục phụ trợ và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, 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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên kết	6.140.420.966.899	6.140.420.966.899	7.167.618.256.359	7.167.618.256.359	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.618.307.823.200	1.618.307.823.200	1.690.496.960.200	1.690.496.960.200	-
TỔNG CỘNG	7.758.728.790.099	7.758.728.790.099	8.858.115.216.559	8.858.115.216.559	-

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	<i>Công ty Cổ phần Vincor Retail</i>	<i>Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (i)</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 1 tháng 1 năm 2016	2.368.349.663.047	4.799.268.593.312	7.167.618.256.359
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	3.235.212.364.980	-	3.235.212.364.980
Phân chia lãi từ công ty liên kết	824.715.294.991	17.807.204.219	842.522.499.210
Giảm do chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty liên kết		(4.817.075.797.531)	(4.817.075.797.531)
Giảm do công ty liên kết tăng vốn	(287.856.356.119)	-	(287.856.356.119)
Ngày 30 tháng 9 năm 2016	6.140.420.966.899	-	6.140.420.966.899

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	
	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>
Công ty Cổ phần Vincor Retail	34,17	34,23	27,11	27,11
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	-	-	31,80	34,90

(i) Vào ngày 01 tháng 9 năm 2016, Công ty Đồng Phú Hưng - một công ty con của Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu trong công ty liên kết là Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ cho một công ty khác trong cùng Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.555.106.960.200	1.555.106.960.200
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Vinpro	-	60.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ Logistics Siêu Tốc	-	4.725.000.000
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	360.000.000	360.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 3	24.000.000.000	9.300.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hoa Hương Dương	-	55.005.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	490.000.000	-
Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì (i)	32.350.863.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.618.307.823.200</u>	<u>1.690.496.960.200</u>

(i) Vào ngày 13 tháng 7 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 1,2% vốn điều lệ trong Công ty CP Phát triển Thể Thao và Giải trí Mễ Trì từ một cá nhân với giá trị chuyển nhượng là 32,35 tỷ VND.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

*Đơn vị tính: VND
Lợi thế thương mại
từ giao dịch mua
Công ty Đồng Phú
Hưng - Bình Thuận*

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	430.696.393.821
Giảm khác	(4.727.740.634)
Số cuối kỳ	<u>425.968.653.187</u>

Phân bổ lũy kế:

Số đầu kỳ	471.996.048
Phân bổ trong kỳ	32.093.528.665

Số cuối kỳ	<u>32.565.524.713</u>
------------	-----------------------

Giá trị còn lại

Số đầu kỳ	430.224.397.773
Số cuối kỳ	<u><u>393.403.128.474</u></u>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

19.1 Phải trả người bán

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải trả ngắn hạn cho người bán	1.111.378.756.825	728.136.895.261
<i>Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Hòa</i>	-	202.115.146.454
<i>Đối tác doanh nghiệp cung cấp thiết bị lắp đặt cho dự án Vinhomes Times City</i>	-	151.183.233.858
<i>Phải trả các đối tượng khác</i>	1.111.378.756.825	374.838.514.949
Phải trả khác	56.262.682.991	99.576.585.744
TỔNG CỘNG	1.167.641.439.816	827.713.481.005

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng cá nhân theo các hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City và Vinhomes Riverside.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	15.569.747.071	158.501.338.097	153.915.425.130	20.155.660.038	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thu yết minh số 33)	72.999.582.600	94.357.431.286	112.156.514.373	55.200.499.513	
Thuế thu nhập cá nhân	3.653.098.503	62.462.464.728	52.886.548.269	13.229.014.962	
Các loại thuế khác	-	46.671.445.834	42.684.076.639	3.987.369.195	
TỔNG CỘNG	92.222.428.174	648.891.614.473	685.529.420.636	92.572.543.708	

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Chi phí lãi vay trích trước	231.511.996.071	48.490.004.511
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	112.013.428.108	138.497.661.381
Chi phí xây dựng trích trước	795.541.219.788	724.327.968.216
Trích trước chi phí liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	119.247.496.692	120.696.730.322
Chi phí lương trích trước	12.385.210.047	25.114.770.690
Các khoản chi phí phải trả khác	20.141.096.703	28.757.561.028
TỔNG CỘNG	1.290.840.447.409	1.085.884.696.148

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ thẻ VIP Vinmec Family	27.343.417.731	8.562.406.594
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	5.200.000.000	13.746.000.000
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec (mới phát hành năm nay)	22.883.468.233	-
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (i)	338.488.244	338.488.244
	55.765.374.208	22.646.894.838
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (i)	14.382.975.864	14.636.379.631
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	6.873.000.000	13.746.000.000
	21.255.975.864	28.382.379.631
TỔNG CỘNG	77.021.350.072	51.029.274.469

(i) Đây là doanh thu chưa thực hiện đối với phần lãi hoạt động đầu tư phát sinh từ việc Công ty Nam Hà Nội góp vốn vào Công ty Vincom Retail, công ty liên kết, tương ứng với phần lợi ích của Công ty và công ty con trong Công ty Vincom Retail. Giá trị này sẽ được phân bổ vào thu nhập khác theo thời gian của dự án Trung tâm thương mại Times City.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự từ các hợp đồng vay vốn, đặt cọc (i)	4.502.527.552.430	2.705.115.180.462
Đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ và khách thuê mặt bằng (ii)	364.651.675.408	201.656.614.301
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (iii)	70.157.119.736	219.087.788.847
Các khoản phải trả khác	34.920.293.370	25.181.238.826
	<u>4.972.256.640.944</u>	<u>3.151.040.822.436</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.895.744.849	4.091.492.912
	<u>4.895.744.849</u>	<u>4.091.492.912</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.977.152.385.793</u>	<u>3.155.132.315.348</u>

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc và các hợp đồng vay vốn từ khách hàng cho mục đích ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án Vinhomes Times City và dự án Vinhomes Riverside.

(ii) Đây là khoản đặt cọc của các khách hàng mua căn hộ nhằm mục đích ký hợp đồng mua bán các căn hộ thuộc dự án Vinhomes Times City và khoản đặt cọc thuê mặt bằng tại khu đô thị Times City, Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

(iii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes 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 30 tháng 9 năm 2016, khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã hoàn tất quyết toán với Công ty đã được Công ty gửi vào tài khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.

24. VAY

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả	147.363.803.719	147.363.803.719
Vay ngắn hạn khác	8.519.721.557.640	3.740.000.000.000
	<u>8.667.085.361.359</u>	<u>3.887.363.803.719</u>
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng	512.420.737.248	535.448.500.948
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả	(147.363.803.719)	(147.363.803.719)
Trái phiếu phát hành (i)	-	696.711.458.332
	<u>365.056.933.529</u>	<u>1.084.796.155.561</u>
TỔNG CỘNG	<u>9.032.142.294.888</u>	<u>4.972.159.959.280</u>

(i) Công ty đã hoàn tất việc mua lại trước hạn trái phiếu Vietinbank vào ngày 22 tháng 2 năm 2016.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	331.568.558.364	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 4,5%	Quyền sử dụng đất, công trình trên đất, bất động sản, trang thiết bị y tế của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	180.852.178.884	31 tháng 12 năm 2024	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 1%	Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này là quyền sử dụng đất, quyền tài sản gắn liền với các động sản, bất động sản, các quyền, lợi ích khác liên quan đến dự án bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec Nha Trang và cam kết bảo lãnh của Công ty
TỔNG CỘNG	<u>512.420.737.248</u>			
Trong đó				
- Vay dài hạn đến hạn trả	147.363.803.719			
- Vay dài hạn	365.056.933.529			

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng chi phí sửa chữa các căn hộ tại dự án Vinhomes Times City theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán căn hộ.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Kỳ trước	Vốn cổ phần đã phát hành	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu (t)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	-	648.468.088.833	11.638.325.645	2.660.106.414.478
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	570.925.482.040	(203.245.194)	570.722.236.846
Số cuối kỳ	2.000.000.000.000	-	1.219.393.570.873	11.435.080.451	3.230.828.651.324
Kỳ này					
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	(41.216.278.212)	1.446.491.007.481	3.723.275.195.843	7.128.549.925.112
- Tăng thêm một phần lợi ích trong công ty con (Vinmec)	-	-	-	(283.677.400.000)	(283.677.400.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	417.690.724.492	90.908.558.744	508.599.283.236
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	(4.836.375.485)	3.908.634.851	(927.740.634)
- Chia sẻ quý đồng kiểm soát từ công ty liên kết	-	(23.556.737.330)	-	-	(23.556.737.330)
- Cổ tức được chia bằng cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	(169.383.310.136)	(169.383.310.136)
- Tăng do mua công ty con đồng chủ sở hữu	-	(2.759.030.241.310)	-	-	(2.759.030.241.310)
Số cuối kỳ	2.000.000.000.000	(2.823.803.256.852)	1.859.345.356.488	3.365.031.679.302	4.400.573.778.938

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tăng giảm kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>

26.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2015: 10.000 VND/cổ phiếu)

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2016</i>	<i>Quý III năm 2015</i>
Tổng doanh thu	875.661.318.171	317.540.742.355
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (i)</i>	<i>389.072.775.807</i>	<i>66.327.653.230</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)</i>	<i>38.434.033.182</i>	<i>43.931.218.723</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	<i>303.444.498.662</i>	<i>202.841.319.092</i>
<i>Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ</i>	<i>127.669.594.110</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>17.040.416.410</i>	<i>4.440.551.310</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	875.661.318.171	317.540.742.355
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (i)</i>	<i>389.072.775.807</i>	<i>66.327.653.230</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)</i>	<i>38.434.033.182</i>	<i>43.931.218.723</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	<i>303.444.498.662</i>	<i>202.841.319.092</i>
<i>Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ</i>	<i>127.669.594.110</i>	<i>-</i>

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

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2016</i>	<i>Quý III năm 2015</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	7.643.254.789	10.472.699.050
Lãi chuyển nhượng phần vốn góp vào công ty liên kết	166.924.202.469	-
Thu nhập tài chính khác	-	105.000.000
TỔNG CỘNG	174.567.457.258	10.577.699.050

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
		<i>Quý III năm 2015</i>
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	126.354.224.317	57.942.909.307
Điều chỉnh giảm giá vốn bất động sản chuyển nhượng các kỳ trước		-
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các chi phí khác	39.482.220.143	39.732.046.107
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	218.491.176.210	149.569.125.774
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	88.837.870.616	-
Giá vốn khác	13.464.117.075	2.934.798.078
TỔNG CỘNG	<u>486.629.608.361</u>	<u>250.178.879.266</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
		<i>Quý III năm 2015</i>
Chi phí lãi vay	78.694.880.950	35.413.443.643
Chi phí tài chính khác	670.269.250	1.959.988.601
TỔNG CỘNG	<u>79.365.150.200</u>	<u>37.373.432.244</u>

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
		<i>Quý III năm 2015</i>
Chi phí nhân công	24.745.912.826	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.252.756.884	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.691.900.784	221.532.576
Chi phí bằng tiền khác	3.123.858.858	-
TỔNG CỘNG	<u>144.814.429.352</u>	<u>221.532.576</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2016</i>	<i>Quý III năm 2015</i>
Chi phí nhân công	54.810.249.280	19.706.349.479
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.780.148.906	18.936.582.570
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.456.917.487	48.948.817.605
TỔNG CỘNG	<u>176.047.315.673</u>	<u>87.591.749.654</u>

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2016</i>	<i>Quý III năm 2015</i>
Thu nhập khác	77.874.922.953	117.712.659.618
Thu nhập từ phạt hợp đồng	1.142.129.646	2.582.107.770
Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư	253.403.767	-
Nhận tài trợ (i)	76.479.389.540	115.130.551.848
Thu nhập khác		
Chi phí khác	(73.403.457)	28.626.418
Chi phí khác (ii)	(73.403.457)	28.626.418
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>77.948.326.410</u>	<u>117.684.033.200</u>

(i) Đây là khoản Công ty Tân Liên Phát tài trợ cho Công ty Vinmec cơ sở vật chất và hoạt động thường xuyên của cơ sở y tế tại dự án Vinmec Central Park.

(ii) Phát sinh khoản điều chỉnh giảm do phân loại lại tài khoản.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

33.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015
Chi phí thuế TNDN hiện hành	37.002.313.658	163.803.819.660
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.528.470.449	-
TỔNG CỘNG	42.530.784.107	163.803.819.660

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Công ty Vinmec áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%.

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

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

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016	Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015
Lợi nhuận thuần trước thuế	551.130.067.343	734.526.056.506
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	23.971.452.834	564.982.009
Lợi thế thương mại phân bổ	32.093.528.665	-
Thu nhập từ cổ tức	(144.000.000.000)	-
Chi phí bán hàng được khấu trừ năm nay	(25.129.411.133)	-
Phần lãi được chia sẻ từ công ty liên kết	(842.522.499.210)	16.236.851.785
(Lỗ)/lợi nhuận điều chỉnh trước thuế	(404.456.861.501)	751.327.890.300
Lỗ từ các hoạt động khác của các công ty con	(589.468.429.789)	-
Lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản	185.011.568.288	731.003.370.877
Lãi từ hoạt động khác của công ty con	-	20.324.519.423
Lỗ kỳ trước chuyển sang của công ty con	-	(36.091.260.851)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	185.011.568.288	731.003.370.877
Chi phí thuế TNDN phải nộp ước tính trong kỳ	37.002.313.658	160.820.741.593
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	72.999.582.600	63.635.393.423
Tăng do mua công ty con	9.059.329.881	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	52.804.775.758	59.134.517.142
Thuế TNDN tạm nộp trong kỳ trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong kỳ	(4.035.413.168)	(20.963.196.749)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(112.156.514.373)	(228.845.159.634)
Điều chỉnh khác	(473.574.843)	2.983.078.067
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (Thuyết minh số 20)	55.200.499.513	36.765.373.842

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí tạm thời chưa được khấu trừ trong kỳ	126.931.299	5.528.470.449	(5.528.470.449)	-
Tổng cộng	126.931.299	5.528.470.449		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Giá trị hợp lý của tài sản của công ty con tại ngày mua	2.927.921.312	2.927.921.312	-	-
Tổng cộng	2.927.921.312	2.927.921.312		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(5.528.470.449)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2016

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỐ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2016

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
1	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	99,59%	99,59%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
2	Công ty CP Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	90,00%	90,00%	Quốc lộ 55, thôn Thảng Hải, xã Thảng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	70,00%	70,00%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Bán lẻ tại các trung tâm thương mại hoặc cửa hàng tiện ích
4	Công ty TNHH Vinpearland	100,00%	100,00%	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC

<Theo thông tư 115/2015/TT-BTC, ngày 6/10/2015>

PL	CHỈ TIÊU	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015	Chênh lệch	Đơn vị tính: VND %
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	875.661.318.171	317.540.742.355	558.120.575.816	175,76%
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	875.661.318.171	317.540.742.355	558.120.575.816	175,76%
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(486.629.608.361)	(250.178.879.266)	(236.450.729.095)	94,51%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	389.031.709.810	67.361.863.089	321.669.846.721	477,53%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	174.567.457.258	10.577.699.050	163.989.758.208	1550,33%
22	Chi phí tài chính	(79.365.150.200)	(37.373.432.244)	(41.991.717.956)	112,36%
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(78.694.880.950)	(35.413.443.643)	(43.281.437.307)	122,22%
24	Phần lãi(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	299.885.817.614	(7.285.084.385)	307.170.901.999	-4216,44%
25	Chi phí bán hàng	(144.814.429.352)	(221.532.576)	(144.592.896.776)	65269,36%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(176.047.315.673)	(87.591.749.654)	(88.455.566.019)	100,99%
30	Lợi nhuận(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	463.258.089.457	(54.532.236.720)	760.699.785.680	-1394,95%
31	Thu nhập khác	77.874.922.953	117.712.659.618	(39.837.736.665)	-33,84%
32	Chi phí khác	73.403.457	(28.626.418)	102.029.875	-356,42%
40	Lợi nhuận khác	77.948.326.410	117.684.033.200	(39.735.706.790)	-33,76%
50	Tổng lợi nhuận trước thuế	541.206.415.867	63.151.796.480	478.054.619.387	756,99%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(34.595.214.942)	(2.272.577.179)	(32.322.637.763)	1422,29%
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(5.025.882.226)	-	(5.025.882.226)	
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	501.585.318.699	60.879.219.301	440.706.099.398	723,90%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên

- Doanh thu và giá vốn tăng so với kỳ trước chủ yếu ở hoạt động bán bất động sản: số lượng và diện tích căn hộ bàn giao kỳ này cao gấp đôi, tập trung ở những căn hộ cao cấp có giá trị lớn làm cho doanh thu tăng đột biến.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng đột biến so với cùng kỳ chủ yếu từ tiền lãi các khoản cho vay mới phát sinh từ đầu năm nay.
- Chi phí hoạt động tài chính tăng so với cùng kỳ do tiền lãi phát sinh từ các hợp đồng đi vay mới trong tháng 9.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý tăng chủ yếu do biến động của doanh thu bất động sản.
- Thu nhập khác giảm chủ yếu do kỳ năm ngoái phát sinh nhiều khoản thu từ phạt khách hàng chậm thanh toán theo tiến độ giải ngân mua căn hộ quy định trong hợp đồng mua bán. Chi phí khác giảm mạnh ở khoản phạt phát sinh trong quý 3 năm ngoái.
- Doanh thu tăng mạnh là nguyên nhân làm tăng lợi nhuận trong kỳ cũng như tăng chi phí thuế TNDN hiện hành của công ty.
- Do kỳ này bắt đầu phát sinh doanh thu bán căn hộ Park Hill nên phát sinh khoản chi phí thuế TNDN hoãn lại tương ứng với chi phí bán hàng đã phát sinh trong năm 2015 nhưng chưa được khấu trừ.