

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

CSK

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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 76

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 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 hiện tại của Công ty là xây dựng và cho thuê các trung tâm thương mại, 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").

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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban	
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	
Bà Bùi Thị Hà	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2015
Ông Bùi Thành Việt	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2015

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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 năm tài chính 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 năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

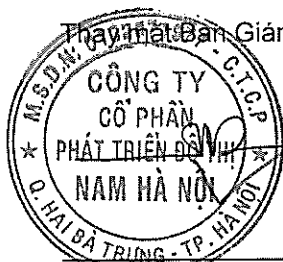
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so 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 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 và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



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: 60871645/17684378-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") và các công ty con, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 76, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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




Building a better
working world


Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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


Nguyễn Quốc Anh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2584-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.376.608.929.832	7.078.179.652.684
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	556.711.486.785	305.945.516.262
111	1. Tiền		546.157.486.785	91.356.051.443
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.554.000.000	214.589.464.819
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	418.092.189.939	486.479.238.678
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		418.092.189.939	486.479.238.678
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.906.109.002.838	809.619.595.137
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	117.214.819.235	121.961.754.924
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.031.249.668.156	405.248.928.217
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.207.939.790.100	18.329.885.770
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	553.833.632.002	269.445.440.440
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(4.128.906.655)	(5.366.414.214)
140	IV. Hàng tồn kho	11	6.146.477.243.822	5.289.925.893.106
141	1. Hàng tồn kho		6.147.666.154.513	5.289.925.893.106
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.188.910.691)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.349.219.006.448	186.209.409.501
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	439.891.935.736	77.147.992.210
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		25.310.731.089	41.731.071
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	250.790.201	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	883.765.549.422	109.019.686.220

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.930.029.637.409	8.409.083.658.395
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.505.276.331	1.501.286.902.705
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	7.559.839.165	16.669.609.466
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	10.945.437.166	1.484.617.293.239
220	II. Tài sản cố định		2.460.136.369.877	1.868.967.073.627
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	2.431.931.076.020	1.864.257.554.574
222	Nguyên giá		2.958.762.567.884	2.226.967.900.186
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(526.831.491.864)	(362.710.345.612)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	28.205.293.857	4.709.519.053
228	Nguyên giá		35.233.476.268	8.230.295.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.028.182.411)	(3.520.776.899)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	224.400.932.227	214.455.669.758
231	1. Nguyên giá		244.727.738.581	220.463.634.506
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(20.326.806.354)	(6.007.964.748)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	18	886.365.596.666	813.601.551.725
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		886.365.596.666	813.601.551.725
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	8.858.115.216.559	3.985.414.998.964
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1	7.167.618.256.359	2.199.363.893.017
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	1.690.496.960.200	1.511.699.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	-	(3.000.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19	-	277.352.105.947
260	VI. Tài sản dài hạn khác		482.506.245.749	25.357.461.616
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	46.753.377.527	25.357.461.616
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	35.3	5.528.470.449	-
269	3. Lợi thế thương mại	20	430.224.397.773	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		25.306.638.567.241	15.487.263.311.079

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		18.178.088.642.129	12.827.156.896.601
310	I. Nợ ngắn hạn		17.030.537.199.124	10.378.725.832.320
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	827.713.481.005	774.285.700.813
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	7.960.185.281.623	1.925.132.045.978
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		7.937.555.949.071	1.907.981.165.148
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		22.629.332.552	17.150.880.830
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	92.222.428.174	134.053.810.246
314	4. Phải trả người lao động		3.479.791.181	1.130.903.426
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	1.085.884.696.148	1.003.787.238.656
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	22.646.894.838	39.288.392.363
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	3.151.040.822.436	942.044.772.346
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ		2.906.771.794.763	185.749.549.569
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		244.269.027.673	756.295.222.777
320	8. Vay ngắn hạn	26	3.887.363.803.719	5.559.002.968.492
330	II. Nợ dài hạn		1.147.551.443.005	2.448.431.064.281
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	28.382.379.631	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	25	4.091.492.912	784.097.586
338	3. Vay dài hạn	26	1.084.796.155.561	2.427.646.966.695
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	2.927.921.312	-
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	27.353.493.589	20.000.000.000

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.128.549.925.112	2.660.106.414.478
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	7.128.549.925.112	2.660.106.414.478
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	28.1	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	(41.216.278.212)	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.446.491.007.481	648.468.088.833
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		648.468.088.833	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		798.022.918.648	648.468.088.833
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28.1	3.723.275.195.843	11.638.325.645
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		25.306.638.567.241	15.487.263.311.079

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.920.362.967.860	5.948.842.742.776
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	4.920.362.967.860	5.948.842.742.776
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(3.286.014.581.026)	(4.353.530.460.182)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.634.348.386.834	1.595.312.282.594
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	89.464.728.244	95.390.646.068
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	32	(264.363.634.014) (265.013.754.574)	(406.185.316.078) (404.481.592.643)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	161.345.587.300	(36.416.106.983)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(416.891.013.798)	(280.542.326.968)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(499.525.076.277)	(301.639.697.766)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		704.378.978.289	665.919.480.867
31	12. Thu nhập khác	33	274.581.279.701	21.196.789.832
32	13. Chi phí khác	33	(489.295.974)	(125.911.281.665)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	33	274.091.983.727	(104.714.491.833)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		978.470.962.016	561.204.989.034
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(192.111.071.670)	(127.139.954.737)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	35.3	5.528.470.449	(1.807.630.446)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		791.888.360.795	432.257.403.851

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

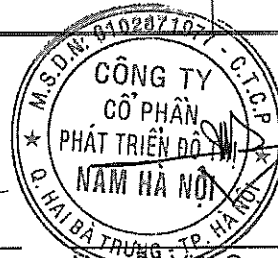
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		795.075.484.745	432.619.078.206
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(3.187.123.950)	(361.674.355)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	3.975	2.163
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	3.975	2.163



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		978.470.962.016	561.204.989.034
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm cả phân bổ lợi thế thương mại)	14, 15, 16, 20	178.916.834.508	157.261.557.961
03	Các khoản dự phòng		3.634.941.295	32.621.335.768
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	29.2, 32	(400.858.218)	-
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(250.810.315.544)	66.344.112.773
06	Chi phí lãi vay	32	265.013.754.574	404.481.592.643
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.174.825.318.631	1.221.913.588.179
09	Giảm các khoản phải thu		1.093.796.448.747	42.472.068.702
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(764.927.510.981)	2.369.909.649.119
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		8.670.898.632.766	(1.829.007.095.582)
12	Tăng chi phí trả trước		(485.405.661.732)	(30.472.753.469)
14	Tiền lãi vay đã trả		(601.836.360.332)	(418.719.184.558)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.2	(265.156.018.040)	(365.546.089.657)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(2.075.806.355)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		8.822.194.849.059	988.474.376.379

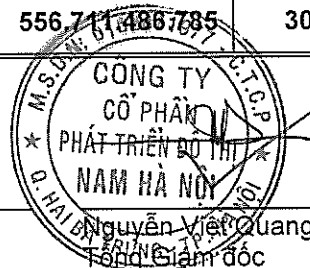
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
21	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(738.033.080.781)	(599.722.747.552)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(9.206.540.083.992)	(342.778.344.625)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.396.279.238.678	5.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(1.005.945.213.284)	(1.109.377.340.023)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		3.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		50.922.180.818	103.823.426.157
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(8.500.316.958.561)	(1.942.555.006.043)
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	28	3.360.734.490.000	12.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		9.455.999.433.335	4.857.945.182.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(12.548.137.026.536)	(3.923.488.803.720)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	13,28	(339.697.297.800)	(20.945.725.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(71.100.401.001)	925.510.653.280
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		250.777.489.497	(28.569.976.384)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		305.945.516.262	334.515.492.646
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	32	(11.518.974)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	556.711.486.785	305.945.516.262

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Ngày 30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính 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 năm hiện tại của Công ty là xây dựng và cho thuê trung tâm thương mại, 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 (“Dự án Vinhomes Times City”).

Công ty có trụ sở chính 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.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là: 2.659 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 632).

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 3 công ty con, trong đó:

Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (“Công ty Vinmec”)

Công ty Vinmec 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 0106050554, do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp vào ngày 30 tháng 11 năm 2012, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi khác. Công ty Vinmec có trụ sở chính tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty Vinmec có các chi nhánh sau:

<i>Tên chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
Chi nhánh Center Park	2-2 Bis Trần Cao Vân, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Khánh Hòa	Đường Trần Phú, tổ dân phố 1 Tây Sơn, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa, Việt Nam
Chi nhánh Phú Quốc	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
Chi nhánh Đà Nẵng	Số 7 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec") (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 80,40% phần vốn chủ sở hữu và 80,40% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 99%).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")

Công ty VinDS là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106760924, do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp vào ngày 30 tháng 1 năm 2015, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi khác. Công ty VinDS có trụ sở chính tại số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty VinDS là bán buôn, bán lẻ các thiết bị gia dụng, hàng may mặc, giày dép, mỹ phẩm và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 70% phần vốn chủ sở hữu và 70% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng Bình Thuận ("Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận")

Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận 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 3400519677, do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp vào ngày 24 tháng 3 năm 2008, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi khác. Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận có trụ sở chính tại Quốc lộ 55, thôn Thắng Hải, xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận là kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ du lịch và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 91% phần vốn chủ sở hữu và 91% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 0%).

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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.

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 được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty và các công ty con cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 40.

3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản 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 được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, 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 theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty và các công ty con áp dụng chủ yếu phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng 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 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.

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

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

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

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.

3.7 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 sử dụng 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 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 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 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, 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

3.9 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 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 và các 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 năm thanh lý.

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 năm được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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.

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được 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 chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn.

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 ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

3.17 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.

3.18 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

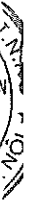
Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.



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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền 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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con 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.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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 Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con 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.

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và 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, 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 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 và 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 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 hoãn lại chưa được 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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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.

CHÍNH SÁCH VI TÍNH

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

4. CÁC GIAO DỊCH QUAN TRỌNG VỀ MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CÔNG TY CON

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Mua Công ty VinDS, công ty con mới

Vào ngày 7 tháng 12 năm 2015, Công ty đã hoàn tất việc mua 70% phần vốn góp trong Công ty VinDS từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ của Công ty, với tổng giá phí là 210 tỷ VND. Theo đó, Công ty VinDS trở thành công ty con của Công ty.

Công ty VinDS hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh mỹ phẩm, sản phẩm thời trang và mang nhiều thương hiệu như SportsWorld, Index Living Mall, BeautyZone, ShoeCenter, Fashion Megastore.

Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng giao dịch Công ty mua 70% phần vốn góp trong công ty VinDS được hạch toán là giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp dưới sự kiểm soát chung, theo đó giá trị tài sản thuần của VinDS được hợp nhất theo giá trị ghi sổ trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của Công ty VinDS được ghi nhận vào chỉ tiêu Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh số 28).

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty VinDS tại ngày mua được trình bày dưới đây:

*Giá trị ghi sổ được xác định
tại ngày mua*

Tài sản	
Tiền	45.819.973.376
Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	109.493.751.460
Hàng tồn kho	50.895.519.391
Chi phí trả trước	8.826.255.827
Thuế GTGT được khấu trừ	14.840.666.510
Tài sản cố định	103.619.062.506
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	21.729.929.164
	355.225.158.234
Nợ phải trả	
Phải trả người bán và phải trả khác	21.935.668.633
Chi phí phải trả ngắn hạn	62.273.769.298
Phải trả người lao động	6.719.969.238
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	34.200.000.000
	230.095.751.065
Tổng tài sản thuần	
Cổ đông không kiểm soát	69.028.725.320
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 28)	48.932.974.255
	210.000.000.000
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	

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

4. CÁC GIAO DỊCH QUAN TRỌNG VỀ MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CÔNG TY CON (tiếp theo)

4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh

Mua Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận, công ty con mới

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2015, Công ty đã hoàn tất việc mua 91% cổ phần của Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận từ các cá nhân với tổng giá phí là 788,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty đầu tư vào Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận nhằm phát triển một số dự án bất động sản, du lịch tiềm năng tại huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận mà Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận là chủ đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận tại ngày mua, và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận.

Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua

Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	128.832.773.540
Phải thu khác	108.614.869.455
Hàng tồn kho	41.500.980.400
Tài sản ngắn hạn khác	454.592.793.500
Đầu tư vào công ty liên kết	4.798.892.080.000
Tài sản dài hạn khác	8.245.657.556
	5.540.679.154.451
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	37.875.261.788
Chi phí phải trả ngắn hạn	90.443.286.078
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.975.000.000.000
Phải trả khác	44.169.830.564
	393.190.776.021
Tổng tài sản thuần	5.147.488.378.430
Cổ đông không kiểm soát	35.387.169.842
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	430.696.393.821
	788.500.000.000
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	788.500.000.000

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 788,5 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lỗ trước thuế của Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 5,3 tỷ VND.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	2.576.541.406	256.620.513
Tiền gửi ngân hàng	543.580.945.379	91.099.430.930
Các khoản tương đương tiền	10.554.000.000	214.589.464.819
TỔNG CỘNG	<u>556.711.486.785</u>	<u>305.945.516.262</u>

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có thời hạn 2 tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 4,5%/năm (năm 2014: từ 5,4%/năm đến 7,5%/năm).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn (i)	140.740.083.992	140.740.083.992	-	-
Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 19)	<u>277.352.105.947</u>	<u>277.352.105.947</u>	<u>486.479.238.678</u>	<u>486.479.238.678</u>
TỔNG CỘNG	<u>418.092.189.939</u>	<u>418.092.189.939</u>	<u>486.479.238.678</u>	<u>486.479.238.678</u>

(i) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 6%/năm đến 7,8%/năm (năm 2014: 5,4%/năm đến 7,5%/năm).

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

7.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	58.522.179.390	77.016.944.291
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	6.679.094.121	16.948.848.961
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	51.681.758.570	27.995.961.672
Phải thu từ hoạt động bán lẻ	331.787.154	-
TỔNG CỘNG	<u>117.214.819.235</u>	<u>121.961.754.924</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	101.714.508.032	101.498.425.667
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	15.500.311.203	20.463.329.257
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu		
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam</i>	36.712.658.040	37.961.798.833

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	938.588.497.194	405.248.928.217
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)	92.661.170.962	-
TỔNG CỘNG	<u>1.031.249.668.156</u>	<u>405.248.928.217</u>

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 và nâng cấp sửa chữa chuỗi cửa hàng của công ty VinDS.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	22.139.790.100	18.329.885.770
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	2.185.800.000.000	-
	<u>2.207.939.790.100</u>	<u>18.329.885.770</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(4.128.906.655)	(5.366.414.214)
Dài hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	7.559.839.165	16.669.609.466
	<u>7.559.839.165</u>	<u>16.669.609.466</u>

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

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	29.189.532.825	15.606.425.412
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	453.984.586.790	178.423.505.857
Tạm ứng cho nhân viên	4.558.011.548	1.031.074.554
Ký quỹ đặt cọc ngắn hạn	13.854.078.822	53.803.282.256
Phải thu hoạt động từ hợp đồng tài trợ y tế (ii)	46.000.000.000	-
Phải thu khác	6.247.422.017	20.581.152.361
	553.833.632.002	269.445.440.440
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	86.470.654.859	27.351.432.251
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	467.362.977.143	242.094.008.189
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	9.293.744.388	1.481.436.248.179
Phải thu dài hạn khác	1.651.692.778	3.181.045.060
	10.945.437.166	1.484.617.293.239
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	10.945.437.166	3.181.045.060
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>		- 1.481.436.248.179

- (i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 06/2014/DTTT/VINGROUP-VINMEC và số 10/2014/DTTT/VINGROUP-NHN cùng 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 các công ty con tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, đây là khoản phải thu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo hệ thống tài khoản quản lý tiền tập trung tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- (ii) Đây là khoản phải thu theo hợp đồng tài trợ y tế giữa Công ty Vinmec và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (“Công ty Tân Liên Phát”), công ty trong cùng Tập đoàn (Thuyết minh số 33).

10. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Nợ xấu và nợ quá hạn của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản phải thu gốc và lãi cho vay các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đối tác doanh nghiệp	15.999.942.000	11.871.035.345	10.732.828.427	5.366.414.213
Lãi vay chưa ghi nhận	1.570.550.173	-	-	-
Tổng cộng	17.570.492.173	11.871.035.345	10.732.828.427	5.366.414.213

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

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	5.925.886.077.510	3.441.078.724.587
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	85.542.200.013	1.821.259.782.541
Hàng tồn kho của bệnh viện	28.807.744.646	27.587.385.978
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ (ii)	104.732.696.291	-
Hàng tồn kho khác	2.697.436.053	-
TỔNG CỘNG	<u>6.147.666.154.513</u>	<u>5.289.925.893.106</u>
<i>Dự phòng giảm giá hàng tồn kho</i>	<i>(1.188.910.691)</i>	-

- (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 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, thời trang.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	87.778.670.395	20.707.827.203
Chi phí hoa hồng liên quan đến việc bán căn hộ	339.189.167.134	33.755.143.250
Chi phí trả trước thuê trung tâm thương mại và diện tích văn phòng	-	17.335.086.864
Chi phí nhà mẫu	7.016.304.287	-
Chi phí công cụ, dụng cụ (Thuyết minh số 28.1)	5.006.642.159	5.999.999
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	901.151.761	5.343.934.894
TỔNG CỘNG	<u>439.891.935.736</u>	<u>77.147.992.210</u>
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	32.504.847.537	25.357.461.616
Chi phí sửa chữa lớn	6.339.118.324	-
Chi phí trước hoạt động	5.382.321.492	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.527.090.174	-
TỔNG CỘNG	<u>46.753.377.527</u>	<u>25.357.461.616</u>

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

13. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Hệ thống thiết bị điện (i)	109.019.686.220	109.019.686.220
Cổ tức trả trước (ii)	320.153.069.707	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	454.592.793.495	-
TỔNG CỘNG	<u>883.765.549.422</u>	<u>109.019.686.220</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”) (Thuyết minh số 28.1).
- (iii) Trong đó bao gồm:
- ▶ Khoản đặt cọc 317.357.000.000 VND cho các đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sen Việt Công thương và Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn Ngân hàng Công Thương;
 - ▶ Khoản đặt cọc 137.235.793.495 VND tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh để mua cổ phần của Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 6 – CTCP.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm	1.276.121.164.790	917.729.480.645	3.593.235.386	28.799.919.329	724.100.036	2.226.967.900.186
Tăng trong năm	456.207.161.913	179.161.157.570	1.080.012.636	95.339.629.671	125.000.001	731.912.961.791
Trong đó:						
- Mua trong năm	106.306.619.421	6.006.063.142	48.557.987	60.095.973.435	125.000.001	172.582.213.986
- Xây dựng hoàn thành trong năm	149.243.271.487	52.153.388.126	-	-	-	201.396.659.613
- Tăng do mua công ty con	50.525.161.956	-	-	35.243.656.236	-	85.768.818.192
- Tăng do góp vốn (Thuyết minh số 28.1)	150.132.109.049	121.001.706.302	1.031.454.649	-	-	272.165.270.000
Thanh lý trong năm	-	-	-	118.294.093	-	118.294.093
Số dư cuối năm	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
Đã khấu hao hết	-	-	-	480.533.202	-	480.533.202
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	76.576.935.327	268.073.617.317	2.461.997.181	15.439.785.109	158.010.678	362.710.345.612
Tăng trong năm	46.986.653.102	108.523.477.210	480.326.114	8.099.904.501	149.079.417	164.239.440.344
Trong đó:						
- Khấu hao trong năm	45.670.576.338	108.523.477.210	480.326.114	7.102.586.046	149.079.417	161.926.045.125
- Tăng do mua công ty con	1.316.076.764	-	-	997.318.455	-	2.313.395.219
Thanh lý trong năm	-	-	-	(118.294.092)	-	(118.294.092)
Số dư cuối năm	123.563.588.429	376.597.094.527	2.942.323.295	23.421.395.518	307.090.095	526.831.491.864
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	1.199.544.229.463	649.655.863.328	1.131.238.205	13.360.134.220	566.089.358	1.864.257.554.574
Số dư cuối năm (*)	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

(*) Tất cả công trình trên đất của Công ty tại địa chỉ số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và các thiết bị y tế của Công ty Vinmec được sử dụng để thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung của Công ty (Thuyết minh 26.1).

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Bản quyền	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	-	8.230.295.952	8.230.295.952
Tăng trong năm	12.622.604.317	14.380.575.999	27.003.180.316
- Mua mới trong năm	3.695.796.000	1.836.291.000	5.532.087.000
- Tăng do mua công ty con	8.926.808.317	12.544.284.999	21.471.093.316
Số dư cuối năm	12.622.604.317	22.610.871.951	35.233.476.268
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu năm	-	3.520.776.899	3.520.776.899
Tăng trong năm	41.486.989	3.465.918.523	3.507.405.512
- Hao mòn trong năm	9.285.141	2.190.666.588	2.199.951.729
- Tăng do mua công ty con	32.201.848	1.275.251.935	1.307.453.783
Số dư cuối năm	41.486.989	6.986.695.422	7.028.182.411
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	-	4.709.519.053	4.709.519.053
Số dư cuối năm	12.581.117.328	15.624.176.529	28.205.293.857

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất không thời hạn	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	181.333.190.968	4.566.717.645	34.563.725.893	220.463.634.506
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	24.264.104.075	-	-	24.264.104.075
Số cuối năm	205.597.295.043	4.566.717.645	34.563.725.893	244.727.738.581
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	770.570.207	-	5.237.394.541	6.007.964.748
Khấu hao trong năm	9.430.094.892	-	4.888.746.714	14.318.841.606
Số cuối năm	10.200.665.099	-	10.126.141.255	20.326.806.354
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	180.562.620.761	4.566.717.645	29.326.331.352	214.455.669.758
Số cuối năm (i)	195.396.629.944	4.566.717.645	24.437.584.638	224.400.932.227

- (i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cầu phần văn phòng cho thuê và diện tích bãi đỗ xe dưới tòa T18 thuộc Dự án Vinhomes Times City. Giá trị thị trường của cầu phần văn phòng cho thuê tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 được Công ty ước tính là 363,4 tỷ VND (tương đương 16,6 triệu đô la Mỹ) dựa trên báo cáo định giá dự thảo của một đơn vị định giá độc lập. Đối với phần diện tích bãi đỗ xe dưới tòa T18, Công ty không thực hiện định giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 211.605.335.516 VND (năm 2014: 363.221.343.956 VND). Chi phí này liên quan đến các khoản vay chung để đầu tư cho Dự án Vinhomes Times City. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 9,69% (năm 2014: 12,55%). Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

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

18. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trung tâm thương mại (i)	194.066.235.217	747.701.259.828
Các dự án bệnh viện Vinmec (ii)	683.032.268.150	65.900.291.897
- Dự án Trung tâm Xạ trị	-	65.900.291.897
- Dự án Bệnh viện Vinmec Nha Trang	289.550.773.326	-
- Dự án Bệnh viện Vinmec Tân Cảng	178.098.874.866	-
- Dự án Bệnh viện Vinmec Hạ Long	89.213.264.264	-
- Dự án Đại học Y Vinmec	106.128.219.555	-
- Dự án khác	20.041.136.139	-
Các dự án khác	9.267.093.299	-
TỔNG CỘNG	<u>886.365.596.666</u>	<u>813.601.551.725</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 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

B09-DN/HN

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

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (*)	19.1	7.167.618.256.359	-	2.199.363.893.017	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	1.690.496.960.200	-	1.511.699.000.000	(3.000.000.000)
TỔNG CỘNG		8.858.115.216.559	-	3.711.062.893.017	(3.000.000.000)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	277.352.105.947	277.352.105.947	
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	277.352.105.947	277.352.105.947	

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

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

19.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	<i>Công ty Vincom Retail (i) (Trình bày lại)</i>	<i>Công ty Du lịch Cần Giờ (ii)</i>	<i>Tổng cộng (Trình bày lại)</i>
Ngày 1 tháng 1 năm 2015 (Trình bày lại)	2.199.363.893.017	-	2.199.363.893.017
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	4.798.892.080.000	4.798.892.080.000
Hoán đổi cổ phiếu (*)	300.000.000	-	300.000.000
Phản chia lãi từ công ty liên kết	160.969.073.988	376.513.312	161.345.587.300
Chênh lệch từ giao dịch mua công ty con đồng kiểm soát (Thuyết minh số 28.1)	7.716.696.042		7.716.696.042
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>2.368.349.663.047</u>	<u>4.799.268.593.312</u>	<u>7.167.618.256.359</u>

(i) Giá trị khoản đầu tư vào Công ty Vincom Retail vào ngày 1 tháng 1 năm 2015 được trình bày lại theo Thuyết minh số 40.1.

(*) Trong năm 2015, Công ty đã tiến hành hoán đổi cổ phiếu Công ty Cổ phần Vincom Office với cổ phiếu Công ty Vincom Retail, qua đó, thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vincom Retail.

(ii) Vào ngày 28 tháng 12 năm 2015, Công ty đã hoàn tất việc mua 91% cổ phần của Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận như trình bày tại Thuyết minh số 4. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận tại ngày mua, trong đó bao gồm khoản đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Du lịch Cần Giờ") với giá trị sổ sách là 4.799 tỷ VND. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Du lịch Cần Giờ đang được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 theo phương pháp kế toán tạm thời.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</i>
Công ty Vincom Retail	27,11	27,11	27,14	27,14
Công ty Du lịch Cần Giờ	34,90	31,80	-	-

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào cổ phiếu của các công ty như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm (Trình bày lại)			Đơn vị tính: VND
	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	
		Giá trị (VND)	Giá trị (VND)		Giá trị (VND)		
Công ty Cổ phần Vinpearl (i)	45.940.796	10,30	10,30	1.555.106.960.200	41.300.000	10,27	1.508.699.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hương Dương (ii)	3.000.000	1,00	1,00	55.005.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại Vinpro (iii)	(*)	6,00	6,00	60.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 2 (iv)	(*)	6,00	6,00	9.300.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam (v)	600.000	1,00	1,00	6.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc (vi)	472.500	3,00	3,00	4.725.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Vinhomes 2 (vii)	(*)	6,00	6,00	360.000.000	-	-	-
Đầu tư dài hạn khác	-	-	-	-	10,00	10,00	3.000.000.000
TỔNG CỘNG				1.690.496.960.200			1.511.699.000.000

(*) Đây là công ty Trách nhiệm hữu hạn

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

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 24 tháng 7 năm 2015, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Vinpearl với số tiền 46 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearl là 10,30%.
- (ii) Vào ngày 30 tháng 12 năm 2015, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 1% cổ phần tại Công ty Hoa Hướng Dương từ một đối tác cá nhân.
- (iii) Tại ngày 19 tháng 6 năm 2015, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty Vinpro với số tiền 24 tỷ VND tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 6%. Vào ngày 3 tháng 12 năm 2015, Công ty đã tăng số vốn góp trong Công ty Vinpro lên 60 tỷ VND và giữ nguyên tỷ lệ sở hữu.
- (iv) Tại ngày 29 tháng 1 năm 2015, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty Xây dựng Vincom 2 với số tiền 6 tỷ VND tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 6%. Vào tháng 6 năm 2015, Công ty góp vốn thành lập Công ty TNHH Xây dựng Vincom 4 với số tiền 3,3 tỷ VND tương ứng với tỷ lệ góp vốn 6%. Việc sáp nhập Công ty Xây dựng Vincom 4 vào Công ty Xây dựng Vincom 2 vào tháng 8 năm 2015 đã làm tăng số vốn góp của Công ty lên 9,3 tỷ VND và giữ nguyên tỷ lệ sở hữu.
- (v) Vào ngày 21 tháng 10 năm 2015, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty Ngôi Sao Phương Nam với số tiền 6 tỷ VND tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 1%.
- (vi) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 3% cổ phần tại Công ty Logistics Siêu Tốc từ một đối tác cá nhân.
- (vii) Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn thành lập Công ty Vinhomes 2 với số tiền 360 triệu VND tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 6%.

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đồng Phú Hưng

Nguyên giá:

Số đầu năm	-
Số phát sinh từ giao dịch mua công ty con (Thuyết minh số 4)	430.696.393.821
Số cuối năm	<u>430.696.393.821</u>

Phân bổ lũy kế:

Số đầu năm	-
Phân bổ trong năm	471.996.048
Số cuối năm	<u>471.996.048</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	-
Số cuối năm	<u><u>430.224.397.773</u></u>

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

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

21.1 Phải trả người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Phải trả ngắn hạn cho người bán	728.136.895.261	315.238.389.750
<i>Chi tiết các khoản phải trả người bán chiếm trên 10% tổng phải trả</i>		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hòa</i>	202.115.146.454	-
<i>Một đối tác doanh nghiệp cung cấp thiết bị lắp đặt cho các căn hộ dự án Times City</i>	151.183.233.858	-
<i>Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình</i>	3.342.728.799	82.756.153.549
<i>Phải trả các đối tượng khác</i>	371.417.016.150	212.690.857.201
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)	99.576.585.744	459.047.311.063
TỔNG CỘNG	827.713.481.005	774.285.700.813

21.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán (i)	7.937.555.949.071	1.907.981.165.148
Ứng trước từ khách hàng của bệnh viện Vinmec	22.610.920.502	17.150.880.830
Các khoản người mua trả tiền trước khác	18.412.050	-
TỔNG CỘNG	7.960.185.281.623	1.925.132.045.978
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước</i>	7.960.185.281.623	1.925.132.045.978
<i>Các bên liên quan trả tiền trước</i>	-	-

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

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

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	65.692.111.816	704.591.727.159	(754.714.091.904)	15.569.747.071
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 35.2)	63.635.393.421	274.520.207.219	(265.156.018.040)	72.999.582.600
Thuế thu nhập cá nhân	2.596.175.753	46.176.200.095	(45.119.277.345)	3.653.098.503
Các loại thuế khác	2.130.129.256	3.366.875.978	(5.497.005.234)	-
TỔNG CỘNG	134.053.810.246	1.028.655.010.451	(1.070.486.392.523)	92.222.428.174

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Chi phí lãi vay trích trước	48.490.004.511	402.399.994.990
Chi phí xây dựng trích trước (i)	724.327.968.216	224.389.001.753
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	138.497.661.381	327.149.468.487
Trích trước chi phí liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	120.696.730.322	5.065.301.450
Chi phí lương trích trước	25.114.770.690	18.753.507.185
Chi phí trích trước khác	28.757.561.028	26.029.964.791
TỔNG CỘNG	<u>1.085.884.696.148</u>	<u>1.003.787.238.656</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả</i>	<i>994.528.109.517</i>	<i>638.005.815.129</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>91.356.586.631</i>	<i>365.781.423.527</i>

(i) Đây là chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Vinhomes Times City và chi phí xây dựng mới, cải tạo chuỗi cửa hàng của Công ty VinDS.

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ thẻ VIP Vinmec Family	8.562.406.594	10.771.500.000
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	13.746.000.000	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê trung tâm thương mại	-	28.516.892.363
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (i)	338.488.244	-
	<u>22.646.894.838</u>	<u>39.288.392.363</u>
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (i)	14.636.379.631	-
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	13.746.000.000	-
	<u>28.382.379.631</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>51.029.274.469</u>	<u>39.288.392.363</u>

(i) Đây là doanh thu chưa thực hiện đối với phần lãi hoạt động đầu tư phát sinh từ việc Công ty góp vốn vào Công ty Vincom Retail, công ty liên kết, tương ứng với phần lợi ích của Công ty và các 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 số 33).

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Ngắn hạn		
Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự từ các hợp đồng vay vốn, đặt cọc (i)	2.705.115.180.462	185.749.549.569
Đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ và khách thuê mặt bằng (ii)	201.656.614.301	10.122.151.000
Phải trả từ chuyển nhượng cổ phần	-	422.341.898.952
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (iii)	219.087.788.847	264.214.676.512
Các khoản phải trả khác	25.181.238.826	59.616.496.313
	<u>3.151.040.822.436</u>	<u>942.044.772.346</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.091.492.912	784.097.586
	<u>4.091.492.912</u>	<u>784.097.586</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.155.132.315.348</u>	<u>942.828.869.932</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	3.153.497.618.166	512.109.584.540
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	1.634.697.182	430.719.285.393

- (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 tòa Tower 1 và Tower 2 thuộc 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 31 tháng 12 năm 2015, 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

26. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm (Trình bày lại)		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn								
Vay ngân hàng	-	-	84.642.343.542	(84.642.343.542)	-	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	147.363.803.719	147.363.803.719	147.363.803.719	(147.363.803.719)	147.363.803.719	147.363.803.719	147.363.803.719	
Vay các bên liên quan	5.411.639.164.773	5.411.639.164.773	10.116.112.756.227	(11.787.751.921.000)	3.740.000.000.000	3.740.000.000.000	3.740.000.000.000	
TỔNG CỘNG	5.559.002.968.492	5.559.002.968.492	10.348.118.903.488	(12.019.758.068.261)	3.887.363.803.719	3.887.363.803.719	3.887.363.803.719	
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng	589.455.214.874	589.455.214.874	93.357.089.793	(147.363.803.719)	535.448.500.948	535.448.500.948	535.448.500.948	
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả	(147.363.803.719)	(147.363.803.719)	(147.363.803.719)	147.363.803.719	(147.363.803.719)	(147.363.803.719)	(147.363.803.719)	
Trái phiếu phát hành	1.985.555.555.540	1.985.555.555.540	-	(1.288.844.097.208)	696.711.458.332	696.711.458.332	696.711.458.332	
	2.427.646.966.695	2.427.646.966.695	(54.006.713.926)	(1.288.844.097.208)	1.084.796.155.561	1.084.796.155.561	1.084.796.155.561	
TỔNG CỘNG	7.986.649.935.187	7.986.649.935.187	10.294.112.189.562	(13.308.602.165.469)	4.972.159.959.280	4.972.159.959.280	4.972.159.959.280	

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (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	442.091.411.155	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	93.357.089.793	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	535.448.500.948			
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	147.363.803.719			
- Vay dài hạn	388.084.697.229			

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu phát hành

Trái phiếu này có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ VND bao gồm 2.000 trái phiếu, (trong đó 1.000 trái phiếu được phát hành ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành ngày 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VND trả sau cao nhất của Vietinbank (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6%/năm. Trong năm, Công ty Nam Hà Nội đã thanh toán trước hạn một khoản gốc có giá trị là 1.300 tỷ VND. Phần nợ gốc còn lại có giá trị 696.711.458.333 VND (sau khi trừ đi chi phí phát hành trái phiếu).

Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm (i) 2 trường học thuộc tòa nhà T35, T36 tại Dự án Vinhomes Times City; (ii) thửa đất số 01 tờ bản đồ số 171/2014/TĐ.BĐ có diện tích 4.302m², thửa đất số 01 tờ bản đồ số 172/2014/TĐ.BĐ có diện tích là 6.949m², thửa đất số 01 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 lai, và các quyền lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; (iii) và thửa đất có diện tích 151.362,5m² tại khu 7, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, các tài sản gắn liền với thửa đất này đã hoặc sẽ hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng khách sạn 6 sao Luxury, cụm Spa Luxury, các hạng mục hỗ trợ khác, và các quyền, lợi ích liên quan tới quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

27. 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. Số dư của khoản dự phòng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 27.353.493.589 VND (2014: 20.000.000.000 VND).

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu(ii)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (Trình bày lại)	Tổng cộng (Trình bày lại)
	Đơn vị tính: VND				
Năm trước					
Số dư đầu năm	2.000.000.000.000	-	1.215.849.010.627	-	3.215.849.010.627
- Đầu tư vào công ty con mới	-	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm (Trình bày lại)	-	-	432.619.078.206	(361.674.355)	432.257.403.851
- Cổ tức công bố	-	-	(1.000.000.000.000)	-	(1.000.000.000.000)
Số dư cuối năm (Thuyết minh số 40.1)	2.000.000.000.000	-	648.468.088.833	11.638.325.645	2.660.106.414.478
Năm nay					
Số dư đầu năm	2.000.000.000.000	-	648.468.088.833	11.638.325.645	2.660.106.414.478
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (i)	-	-	-	3.632.899.760.000	3.632.899.760.000
- Đầu tư vào công ty con mới	-	(48.932.974.255)	-	104.415.896.144	55.482.921.889
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	795.075.484.745	(3.187.123.950)	791.888.360.795
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	2.947.433.903	(2.947.433.903)	-
- Chia sẻ quỹ đồng kiểm soát từ công ty liên kết	-	7.716.696.043	-	-	7.716.696.043
- Cổ tức công bố	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(19.544.228.093)	(19.544.228.093)
Số dư cuối năm	2.000.000.000.000	(41.216.278.212)	1.446.491.007.481	3.723.275.195.843	7.128.549.925.112

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Một phần Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

- ▶ Khoản góp vốn trị giá 3.235 tỷ VND từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific ("Công ty Continental Pacific") vào Công ty Vinmec, công ty con, theo các thỏa thuận ký giữa Công ty Vinmec và một số công ty khác với Công ty Continental Pacific vào ngày 10 tháng 12 năm 2015. Công ty Vinmec đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Công ty Continental Pacific. Cổ phần ưu đãi phát hành bởi Công ty Vinmec là cổ phần ưu đãi cổ tức và có quyền hoán đổi sang cổ phần phổ thông của Công ty Vinmec, công ty con của Công ty và hưởng một số quyền ưu đãi khác. Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp vốn góp ký giữa Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia"), một công ty con khác trong cùng Tập đoàn, và Công ty Continental Pacific ngày 10 tháng 12 năm 2015 liên quan đến việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty Vinmec, toàn bộ số cổ phần trong Công ty Vincom Retail được sở hữu bởi Công ty Hoàng Gia đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh cho các nghĩa vụ của Công ty Vinmec theo các văn bản giao dịch và cho các nghĩa vụ của các sáng lập viên và một công ty đối tác khác liên quan đến quyền chọn bán của Công ty Continental Pacific cho các sáng lập viên và công ty đối tác.
- ▶ Theo Biên bản Góp vốn ký giữa Công ty TNHH Vinpearl Phú Quốc ("Công ty Vinpearl Phú Quốc"), công ty trong cùng Tập đoàn, vào ngày 1 tháng 10 năm 2015, Công ty Vinpearl Phú Quốc, đã góp vốn bằng tài sản cố định hữu hình trị giá 272 tỷ VND và công cụ dụng cụ trị giá 5 tỷ VND vào Công ty Vinmec. Giá trị tài sản cố định hữu hình và công cụ dụng cụ góp vốn bao gồm công trình Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Phú Quốc, máy móc thiết bị và thiết bị văn phòng sử dụng tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Phú Quốc.

(ii) Đây là quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các đơn vị dưới một sự kiểm soát chung. Chi tiết được trình bày như sau:

	<i>Giá trị VND</i>
Số đầu năm	
Quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty VinDS	(48.932.974.255)
Quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ giao dịch Công ty Tân Liên Phát mua Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart được chia sẻ thông qua Công ty Vincom Retail	23.556.737.331
Quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ giao dịch Công ty Vincom Retail mua Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Khánh Gia được chia sẻ thông qua Công ty Vincom Retail	(15.840.041.288)
Số cuối năm	<u><u>(41.216.278.212)</u></u>

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

28.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2014: 10.000 VND/cổ phiếu)

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

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	4.920.362.967.860	5.948.842.742.776
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)</i>	3.928.936.635.325	4.861.583.202.215
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)</i>	160.703.623.184	394.161.553.568
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	785.541.794.493	693.097.986.993
<i>Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ</i>	28.794.234.491	-
<i>Doanh thu khác</i>	16.386.680.367	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	4.920.362.967.860	5.948.842.742.776
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	3.928.936.635.325	4.861.583.202.215
<i>Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác</i>	160.703.623.184	394.161.553.568
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	785.541.794.493	693.097.986.993
<i>Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ</i>	28.794.234.491	-
<i>Doanh thu khác</i>	16.386.680.367	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	4.852.702.051.875	5.821.935.118.457
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	67.660.915.985	126.907.624.319
(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.		

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	88.013.254.673	70.716.964.063
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	190.879.634	141.540.991
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	412.377.192	-
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	-	24.532.141.014
Thu nhập tài chính khác	848.216.745	-
TỔNG CỘNG	89.464.728.244	95.390.646.068

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

29. DOANH THU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	22.635.759.785	77.749.939.442
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(14.318.841.606)	(22.952.301.136)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	-	166.805.982.000

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	2.533.696.525.579	3.617.202.912.296
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	154.701.933.520	239.154.120.534
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	564.135.119.531	497.173.427.352
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	19.976.412.445	-
Giá vốn khác	13.504.589.951	-
TỔNG CỘNG	<u>3.286.014.581.026</u>	<u>4.353.530.460.182</u>

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	82.491.258.237	26.821.559.475
Chi phí dịch vụ mua ngoài	280.994.336.758	223.007.691.349
Chi phí tài trợ	58.220.000.000	13.339.752.412
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.649.914.772	11.190.978.637
Chi phí quản lý khác	53.169.566.510	27.279.715.893
	<u>499.525.076.277</u>	<u>301.639.697.766</u>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	11.854.817.225	900.201.006
Chi phí vật liệu, bao bì	475.612.244	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	167.192.827	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.632.442.297	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	384.659.478.222	278.167.354.776
Chi phí bằng tiền khác	17.101.470.983	1.474.771.186
	<u>416.891.013.798</u>	<u>280.542.326.968</u>
TỔNG CỘNG	<u>916.416.090.075</u>	<u>582.182.024.734.0</u>

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

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí lãi vay	265.013.754.574	404.481.592.643
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	253.945.369	512.195.456
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	11.518.974	-
Hoàn nhập dự phòng	(3.000.000.000)	-
Chi phí tài chính khác	2.084.415.097	1.191.527.979
TỔNG CỘNG	<u>264.363.634.014</u>	<u>406.185.316.078</u>

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	67.829.137.084	20.449.374.473
Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư (Thuyết minh số 24)	42.334.804.369	-
Nhận tài trợ (i)	161.298.108.037	-
Thu nhập khác	3.119.230.211	747.415.359
	<u>274.581.279.701</u>	<u>21.196.789.832</u>
Chi phí khác		
Lỗ từ hoạt động góp vốn đầu tư	-	124.983.840.033
Chi phí khác liên quan đến việc thực hiện hợp đồng	-	642.440.767
Chi phí thanh lý tài sản	-	193.270.834
Chi phí khác	489.295.974	91.730.031
	<u>489.295.974</u>	<u>125.911.281.665</u>
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	<u>274.091.983.727</u>	<u>(104.714.491.833)</u>

(i) Theo hợp đồng tài trợ số 2015-01/KT-TLP ký ngày 23 tháng 9 năm 2015, Công ty Tân Liên Phát sẽ 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.

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.826.234.181.636	914.217.651.605
Chi phí nhân công	337.258.723.137	291.964.456.804
Chi phí khấu hao tài sản cố định	178.916.834.516	157.261.557.961
Chi phí dịch vụ mua ngoài	681.980.731.679	602.851.334.969
Chi phí nguyên vật liệu	233.695.108.312	161.100.327.035
Chi phí khác	237.706.663.612	82.490.622.129
TỔNG CỘNG	<u>3.495.792.242.892</u>	<u>2.209.885.950.503</u>

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

35.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	192.111.071.670	127.139.954.737
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(5.528.470.449)</u>	<u>1.807.630.446</u>
TỔNG CỘNG	<u>186.582.601.221</u>	<u>128.947.585.183</u>

35.2 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 22% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Công ty Vinmec áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%.

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

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty 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 năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế/(lỗ) tính thuế.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	978.470.962.016	561.204.989.034
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	10.458.278.597	2.839.521.912
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho chưa được khấu trừ năm nay	-	27.254.921.554
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn góp chưa góp đủ	7.738.222.358	9.027.978.613
Lợi thế thương mại phân bổ	471.996.048	-
Chi phí bán hàng được khấu trừ năm nay	-	(2.916.400.283)
Chi phí bán hàng phục vụ Dự án Vinhomes Times City chưa được khấu trừ	25.129.411.133	-
Chi phí quản lý cho các căn hộ chưa bàn giao	-	(4.902.410.800)
Thu nhập từ cổ tức	-	(24.532.141.014)
Phần lãi được chia sẻ từ công ty liên kết	(161.345.587.300)	36.416.106.983
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế và chưa cần trừ lỗ năm trước	860.923.282.852	604.392.565.999
Lỗ năm trước chuyển sang	(36.091.260.851)	(58.351.074.353)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	824.832.022.001	546.041.491.646
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	189.127.993.603	127.139.954.737
Thuế TNDN phải trả đầu năm	63.635.393.421	304.412.919.229
Nghĩa vụ thuế phát sinh do mua công ty con trong năm	15.338.292.177	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	89.386.729.361	33.489.039.031
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(22.315.885.989)	(35.860.429.919)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(265.156.018.040)	(365.546.089.657)
Điều chỉnh khác	2.983.078.067	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 22)	72.999.582.600	63.635.393.421

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí quản lý cho các căn hộ chưa bàn giao	-	-	-	(1.078.530.373)
Chi phí bán hàng phục vụ dự án Vinhomes Times City	5.528.470.449	-	5.528.470.449	(729.100.073)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	5.528.470.449	-		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			5.528.470.449	(1.807.630.446)

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

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(609.000.000.000)		
		Trả gốc vay	1.674.500.000.000	433.000.000.000		
		Lãi vay phải trả	(61.378.357.830)	275.542.161.085		
		Lãi vay đã trả	336.920.518.915	-		
		Gốc cho vay phải thu	300.000.000.000	-		
		Gốc cho vay đã thu	(300.000.000.000)	-		
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải thu	-	49.582.202.800		
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã thu	-	(44.668.000.000)		
		Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả nhập gốc vay	-	(530.000.000.000)
				Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên	(271.621.040.755)	(449.000.000.000)
Nhận gốc vay	(7.428.000.000.000)			(3.278.400.000.000)		
Trả gốc vay	6.192.706.739.000			2.816.000.000.000		
Lãi vay phải trả nhập gốc	(32.291.715.472)			(223.193.982.773)		
Góp vốn bằng gốc vay sang công ty con	-			600.000.000.000		
Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	1.109.217.245.623			1.520.209.992.552		
Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(833.656.164.690)			(1.341.786.486.695)		
Phí quản lý chung phải trả	(129.020.771.129)			(148.044.202.125)		
Phí quản lý chung đã trả	50.742.814.764			62.003.060.198		
Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(490.300.000.000)			(1.508.699.000.000)		
Chuyển nhượng cổ phần đã trả	585.999.000.000			1.086.357.101.048		
Lãi vay phải trả	(161.358.798.705)			(12.200.000.000)		
Lãi vay đã trả	164.535.163.403			-		
Gốc cho vay phải thu	3.340.800.000.000			-		
Gốc cho vay đã thu	(1.155.000.000.000)	-				
Lãi cho vay phải thu	23.920.319.237	-				
Lãi cho vay đã thu	(10.876.902.569)	-				
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức phải trả	-	(449.000.000.000)		
		Cổ tức phải trả được bù trừ công nợ ba bên	-	449.000.000.000		
		Lãi vay đã trả	-	32.207.000.000		

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm (tiếp theo):

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn (Thuyết minh số 19.2)	300.000.000	2.235.180.000.000	
		Nhận gốc vay	-	(210.000.000.000)	
		Trả gốc vay	210.000.000.000	-	
		Lãi vay phải trả	(4.042.500.000)	(2.858.333.333)	
		Lãi vay đã trả	6.900.833.333	-	
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(52.021.010.000)	(168.432.056.076)	
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	30.188.329.641	298.429.036.435	
		Doanh thu cho thuê và dịch vụ liên quan	11.470.190.816	-	
Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(355.323.500.000)	
		Trả gốc vay	355.323.500.000	-	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển BĐS Hải Phòng (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(476.221.682.000)	
		Trả gốc vay	476.221.682.000	-	
		Lãi vay phải trả	(9.167.267.379)	(6.584.227.110)	
		Lãi vay đã trả	15.751.494.489	-	
		Góp vốn	-	(6.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics (**)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(529.000.000.000)	
		Trả gốc vay	529.000.000.000	-	
		Lãi vay phải trả	(10.183.249.999)	(7.303.138.888)	
		Lãi vay đã trả	17.486.388.887	-	
Công ty TNHH Vincom Megamall Times City (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	-	2.229.780.000.000	
		Cổ tức đã thu	-	24.532.141.014	
		Chuyển tiền đặt cọc thuê trung tâm thương mại	-	(1.532.917.430.410)	
		Nhận lại tiền đặt cọc thuê trung tâm thương mại	(1.532.917.430.410)	-	
		Thu chi hệ phải thu	55.188.867.711	-	
		Thu chi hệ đã thu	(40.746.304.207)	-	
		Phí thuê và các dịch vụ liên quan phải trả	(19.789.996.270)	(37.752.899.967)	
		Phí thuê và các dịch vụ liên quan đã trả	5.756.073.470	37.752.899.967	
		Chi phí mua hàng phải trả	(516.475.951.492)	-	
		Chi phí mua hàng đã trả	609.109.452.292	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc cho vay phải thu	450.000.000.000	-	
		Gốc cho vay đã thu	(450.000.000.000)	-	
		Nhận gốc vay	(650.000.000.000)	-	
		Trả gốc vay	378.378.959.245	-	
		Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên	271.621.040.755	-	

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	9.300.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả Chi phí xây dựng đã trả	(25.266.043.672) 25.245.679.756	- -
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo phải trả Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo đã trả	(195.450.357.967) 195.162.632.284	- -
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	55.005.000.000	-
Công ty TNHH Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	(13.563.966.500) 12.711.966.054	- -
Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Vinpro	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	60.000.000.000	-
Công ty TNHH Vinecom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	19.812.976.121 (20.043.873.807)	- -
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	46.407.960.200	-
Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận góp vốn	(277.677.400.000)	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(1.200.000.000.000) 1.200.000.000.000 (12.813.888.889) 12.813.888.889	- - - -

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

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

36.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan

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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
			VND	VND
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty TNHH Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	-	16.535.640.006
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ dịch vụ chăm sóc sức khỏe	7.695.600.000	42.734.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			7.804.711.203	3.884.955.251
			15.500.311.203	20.463.329.257
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền vật liệu xây dựng	92.633.500.800	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước chi phí xây dựng	27.670.162	-
			92.661.170.962	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu tiền chuyển vào tài khoản của công ty mẹ theo chương trình quản lý tiền tập trung	453.984.586.790	178.423.505.857
		Phải thu lãi vay	13.043.416.667	-
		Chi phí trả hộ	24.248.516	747.639.481
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Thu hộ phí dịch vụ trung tâm thương mại phải thu	-	11.441.092.120
		Đặt cọc thuê trung tâm thương mại	-	51.481.182.231
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			310.725.170	588.500
			467.362.977.143	242.094.008.189
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Times City (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê trung tâm thương mại	-	1.481.436.248.179
			-	1.481.436.248.179

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

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

36.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
			<i>VND</i>	<i>VND</i>
Phải trả người bán (Thuyết minh số 21.1)				
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả dịch vụ cung cấp	86.331.874.464	524.696.038
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ giáo dục phải trả		29.893.019.641
Công ty Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý chung cư và phí môi giới phải trả		251.262.983.159
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ Tổng thầu xây dựng phải trả	1.062.129.461	15.379.497.548
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí quản lý diện tích công cộng phải trả	4.548.561.432	-
Công ty TNHH Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải trả	3.172.446.381	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Các công ty khác trong Tập đoàn	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	-	161.624.356.406
			<u>4.461.574.006</u>	<u>362.758.271</u>
			<u>99.576.585.744</u>	<u>459.047.311.063</u>

(*) Vào ngày 1 tháng 12 năm 2015, Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty Vincom Mega Mall Times City, Công ty Bất động sản Hải Phòng, Công ty Vincom Center Hạ Long được sáp nhập vào Công ty Vincom Mega Mall Royal City, và sau đó Công ty Vincom Mega Mall Royal City được đổi tên thành Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc;

(**) Vào ngày 1 tháng 6 năm 2015, Công ty Bất động sản Viettronics đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vincom Retail.

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

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

36.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả 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>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả		21.594.880.303
Công ty Hoàng gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả		275.542.161.085
Công ty Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ vui chơi giải trí phải trả		13.326.000.000
Công ty BĐS Hà Thành	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác		50.000.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	5.076.916.472	-
Công ty Bảo Vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ bảo vệ phải trả	164.549.000	-
Công ty TNHH Quản lý bất động sản Vinhomes Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cùng Tập đoàn	Trích trước chi phí cung cấp dịch vụ	67.376.505.100	
	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	18.738.616.059	55.268.382.139
			91.356.586.631	365.781.423.527
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
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 Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ mua công cụ phải trả	-	3.195.162.050
	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng cổ phần Vinpearlland phải trả	-	422.341.898.952
		Phải trả khác	1.634.697.182	5.136.245.391
			1.634.697.182	430.719.285.393

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

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

36.2 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi vay phát sinh VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ cấp 1	1.870.000.000.000	10,5	10 tháng 6 năm 2016	Không có	11.570.416.667
		315.800.000.000	7	6 tháng 7 năm 2016	Không có	1.473.000.000
		2.185.800.000.000				13.043.416.667

36.3 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi vay phát sinh VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ cấp 1	3.740.000.000.000	7	11 tháng 6 năm 2016	Không có	18.719.166.665
		3.740.000.000.000				18.719.166.665

36.4 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	6.821.496.580	13.442.717.344
	6.821.496.580	13.442.717.344

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

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	795.075.484.745	432.619.078.206
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>795.075.484.745</u>	<u>432.619.078.206</u>

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.000.000	200.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.975	2.163
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.975	2.163

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty và các công ty con được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các căn hộ tại dự án bất động sản của Công ty, cung cấp dịch vụ cho thuê quầy hàng, văn phòng tại các trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại bất động sản đầu tư của Công ty;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ bán lẻ: bao gồm cung cấp hàng hóa tại các cửa hàng bán lẻ.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bán lẻ	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu cho bên thứ ba	4.106.026.938.876	785.541.794.493	28.794.234.491	-	4.920.362.967.860
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	764.208.215	66.829.200	-	(831.037.415)	-
Tổng doanh thu thuần	4.106.791.147.091	785.608.623.693	28.794.234.491	(831.037.415)	4.920.362.967.860
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Chi phí khấu hao	28.809.542.412	147.281.550.222	2.825.741.874	-	178.916.834.508
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	161.345.587.300	-	-	-	161.345.587.300
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	988.715.341.557	(88.357.509.233)	(21.079.948.265)	99.193.077.957	978.470.962.016
Tài sản					
Đầu tư vào công ty liên kết	7.167.618.256.359	-	-	-	7.167.618.256.359
Chi phí vốn tăng trong năm	260.057.269.555	798.044.105.052	-	-	1.058.101.374.607
Tổng tài sản (3)	10.029.443.547.910	2.888.562.444.513	516.492.944.784	11.872.139.630.034	25.306.638.567.241
Tổng nợ phải trả (4)	12.514.950.370.464	301.467.002.883	245.870.955.505	5.115.800.313.277	18.178.088.642.129

Đơn vị tính: VND

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (89.464.728.244 VND), chi phí tài chính (264.363.634.014 VND), thu nhập khác (274.581.279.701 VND) và chi phí khác (489.295.974 VND) vì những tài sản và công nợ có liên quan được Công ty quản lý tập trung.
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm tài sản thuê thu nhập hoãn lại (5.528.470.449 VND), đầu tư tài chính ngắn hạn (418.092.189.939 VND), các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn (2.207.939.790.100 VND), đầu tư tài chính dài hạn (8.858.115.216.559 VND), các khoản phải thu về cho vay dài hạn (7.559.839.165 VND), lãi vay phải thu (29.189.532.825 VND), thuế GTGT được khấu trừ (25.310.731.089 VND), thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (250.790.201 VND), cổ tức trả trước cho cổ đông nắm cổ phiếu ưu đãi của công ty con (320.153.069.707 VND) vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn (1.084.796.155.561 VND), thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (92.222.428.174 VND), các khoản vay ngắn hạn (3.887.363.803.720 VND), các khoản chi phí lãi vay phải trả (48.490.004.511 VND) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (2.927.921.312 VND) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	<i>Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản (Trình bày lại)</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ bán lẻ</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
Doanh thu					
Doanh thu cho bên thứ ba (Trình bày lại)	5.301.135.211.783	647.707.530.993	-	-	5.948.842.742.776
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	-	45.390.456.000	-	(45.390.456.000)	-
Tổng doanh thu thuần	5.301.135.211.783	693.097.986.993	-	(45.390.456.000)	5.948.842.742.776
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Chi phí khấu hao	25.300.542.249	131.961.015.712	-	-	157.261.557.961
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	(36.416.106.983)	-	-	-	(36.416.106.983)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	1.080.340.783.287	41.346.377.502	-	(494.344.712.337)	627.342.448.452
Tài sản					
Đầu tư vào công ty liên kết	2.199.363.893.017	-	-	-	2.199.363.893.017
Chi phí vốn tăng trong năm	747.701.259.828	65.900.291.896	-	-	813.601.551.724
Tổng tài sản (3)	11.364.704.416.713	1.900.773.432.555	-	2.221.785.461.811	15.487.263.311.079
Tổng nợ phải trả (4)	4.181.916.832.621	122.136.323.557	-	8.523.103.740.423	12.827.156.896.601

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính: 95.390.646.068 VND, chi phí tài chính: 406.185.316.078 VND, thu nhập khác: 21.196.789.832 VND, chi phí khác: 125.911.281.665 VND và lợi nhuận nội bộ: 3.322.486.869 VND.
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: 486.479.238.678 VND, các khoản đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn: 1.786.051.015.947 VND và thuế giá trị gia tăng được khấu trừ: 41.731.071 VND vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay dài hạn: 2.427.646.966.695 VND, thuế phải trả nhà nước: 134.053.810.246 VND và các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn: 5.559.002.968.492 VND và chi phí lãi vay trích trước: 208.579.845.246 VND vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

NGUYỄN VĂN HỮU
 QUẢN LÝ TẬP TRUNG

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

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn góp của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
		VND	Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
			VND		VND	VND
1	Công ty Xây dựng Vincom 2	300.000.000.000	18.000.000.000	6,00%	9.300.000.000	8.700.000.000
2	Công ty Xây dựng Vincom 3	100.000.000.000	6.000.000.000	6,00%	-	6.000.000.000
3	Công ty Xây dựng Vincom 7	50.000.000.000	3.000.000.000	6,00%	-	3.000.000.000
4	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	50.000.000.000	3.000.000.000	6,00%	-	3.000.000.000
5	Công ty Vinhomes 2	100.000.000.000	6.000.000.000	6,00%	360.000.000	5.640.000.000
		600.000.000.000	36.000.000.000		9.660.000.000	26.340.000.000

Cam kết thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	110.725.988.291	2.290.811.532
Từ 1 – 5 năm	426.195.049.670	5.237.425.938
Trên 5 năm	42.415.315.812	42.771.573.596
TỔNG CỘNG	579.336.353.773	50.299.811.066

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	52.212.965.886	93.561.431.446
Trên 1 – 5 năm	66.654.027.692	310.950.755.695
TỔNG CỘNG	118.866.993.578	404.512.187.141

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 Vinhomes 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 2015 ước tính là 3.639 tỷ VND.

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

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

Các cam kết khác

Cam kết theo kết quả đấu giá cổ phần theo lô

Theo thông báo kết quả đấu giá cổ phần theo lô ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận, công ty con, đã đặt mua thành công 45.695.000 cổ phần của một doanh nghiệp nhà nước hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Số tiền còn phải thanh toán theo thông báo này là 320,4 tỷ VND.

Cam kết theo thỏa thuận tài trợ với Quỹ Thiện Tâm

Theo thỏa thuận tài trợ với Quỹ Thiện Tâm ký ngày 2 tháng 6 năm 2014 giữa thành viên sáng sáng lập của Quỹ Thiện Tâm, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp 1 và các công ty trong Tập đoàn cam kết cung cấp tài trợ 90% chi phí hàng tháng của Quỹ Thiện Tâm từ ngày ký kết thỏa thuận này.

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

40. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

40.1 Điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 07 về kế toán khoản đầu tư vào công ty liên kết, Công ty hạch toán khoản đầu tư vào công ty công ty liên kết, theo phương pháp vốn chủ sở hữu ghi nhận theo giá gốc và điều chỉnh những thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Trong năm 2014, Công ty ghi nhận những thay đổi giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Vincom Retail theo lợi nhuận sau thuế của công ty Vincom Retail.

Công ty đã thực hiện điều chỉnh giá trị khoản đầu tư dựa trên thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của Công ty Vincom Retail trên cơ sở hồi tố. Theo đó, một số dữ liệu tương ứng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được trình bày lại trên báo cáo tài chính năm hiện tại cho phù hợp với hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 07 cho năm 2014. Chi tiết như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	<i>Số đầu năm (Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số cuối năm (Trình bày lại)</i>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2.265.501.352.435	(66.137.459.418)	2.199.363.893.017
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	714.605.548.251	(66.137.459.418)	648.468.088.833

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận được chia sẻ từ công ty liên kết	29.721.352.435	(66.137.459.418)	(36.416.106.984)

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

40. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

40.2 Phân loại lại dữ liệu tương ứng do áp dụng thông tư 200

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

Mã số	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		Số đầu năm (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số cuối năm (Được phân loại lại)
	Đầu tư ngắn hạn	(1)	486.479.238.678	(486.479.238.678)	(**)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(1)	(*)	486.479.238.678	486.479.238.678
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(7)	(*)	18.329.885.770	18.329.885.770
136	Phải thu ngắn hạn khác	(6)	214.611.083.655	54.834.356.785	269.445.440.440
141	Hàng tồn kho	(2)	5.426.200.500.880	(136.274.607.774)	5.289.925.893.106
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3)	(27.254.921.554)	27.254.921.554	-
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	(4), (5)	50.288.285.821	26.859.706.389	77.147.992.210
155	Tài sản ngắn hạn khác	(2), (3), (6)	54.834.356.785	54.185.329.435	109.019.686.220
215	Phải thu về cho vay dài hạn	(7)	-	16.669.609.466	16.669.609.466
216	Phải thu dài hạn khác	(8)	-	1.484.617.293.239	1.484.617.293.239
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(7)	1.824.050.601.183	(312.351.601.183)	1.511.699.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(7)	(*)	277.352.105.947	277.352.105.947
261	Chi phí trả trước dài hạn	(4)	66.661.612.465	(41.304.150.849)	25.357.461.616
268	Tài sản dài hạn khác	(8)	1.484.617.293.239	(1.484.617.293.239)	-
311	Phải trả người bán ngắn hạn	(9)	782.257.314.932	(7.971.614.119)	774.285.700.813
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(9), (10)	1.015.815.624.537	(12.028.385.881)	1.003.787.238.656
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	(11)	(*)	39.288.392.363	39.288.392.363
319	Phải trả ngắn hạn khác	(11)	981.333.164.709	(39.288.392.362)	942.044.772.347
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(5)	2.442.091.411.155	(14.444.444.460)	2.427.646.966.695
342	Dự phòng phải trả dài hạn	(10)	(*)	20.000.000.000	20.000.000.000

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

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

- (1) Phân loại đầu tư ngắn hạn sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: 486.479.238.678 VND;
- (2) Phân loại lại hàng tồn kho sang tài sản ngắn hạn khác: 136.274.607.774 VND
- (3) Phân loại Dự phòng giảm giá hàng tồn kho sang tài sản ngắn hạn khác: 27.254.921.554 VND
- (4) Phân loại lại chi phí trả trước dài hạn sang chi phí trả trước ngắn hạn: 41.304.150.849 VND;
- (5) Bù trừ chi phí phát hành trái phiếu vào vay và nợ thuê tài chính dài hạn và chi phí trả trước ngắn hạn: 14.444.444.460 VND;
- (6) Phân loại lại tài sản ngắn hạn khác sang phải thu ngắn hạn khác: 54.834.356.785 VND;

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

40. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

40.2 Phân loại lại dữ liệu tương ứng do áp dụng thông tư 200 (tiếp theo)

- (7) Phân loại đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác sang:
 - ▶ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: 277.352.105.947 VND;
 - ▶ Phải thu về cho vay dài hạn: 16.669.609.466 VND; và
 - ▶ Phải thu về cho vay ngắn hạn: 18.329.885.770 VND;
- (8) Phân loại tài sản dài hạn khác sang phải thu dài hạn khác: 1.484.617.293.239 VND;
- (9) Phân loại lại phải trả người bán ngắn hạn sang chi phí phải trả ngắn hạn: 7.971.614.119 VND;
- (10) Phân loại lại chi phí phải trả ngắn hạn sang dự phòng phải trả dài hạn: 20.000.000.000 VND;

Mã số	BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT		Năm trước (Đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Năm trước (Được Trình bày lại)
1	Doanh thu	(11)	6.512.807.596.519	(563.964.853.743)	5.948.842.742.776
11	Giá vốn hàng bán	(11)	4.841.982.250.300	(488.451.790.118)	4.353.530.460.182
22	Chi phí tài chính	(12)	481.698.379.703	(75.513.063.625)	406.185.316.078
31	Thu nhập khác	(13)	23.894.927.424	(2.698.137.592)	21.196.789.832
32	Chi phí khác	(14)	128.609.419.257	(2.698.137.592)	125.911.281.665

- (11) Ghi giảm doanh thu và giá vốn của dịch vụ bán kèm căn hộ (488.451.790.118) VND và ghi giảm doanh thu tương ứng với chi phí hỗ trợ lãi suất (75.513.063.625) VND
- (12) Ghi giảm doanh thu và chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ (75.513.063.625) VND.
- (13) Phân loại phải trả ngắn hạn khác sang doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 39.288.392.363 VND;
- (14) Bù trừ thu nhập khác và chi phí khác từ thanh lý tài sản cố định: 2.698.137.592 VND

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Khoản mục		Năm trước (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Năm trước (Được trình bày lại)
Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố Trong đó	(15)	3.180.036.120.324	(481.698.379.703)	2.698.337.740.621
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(15)	1.091.303.125.087	(488.451.790.118)	602.851.334.969
Chi phí khác	(15)	564.189.001.832	(481.698.379.703)	82.490.622.129

- (15) Loại trừ chi phí tài chính (404.481.592.643) VND, giá vốn bán kèm căn hộ (488.451.790.118) VND và (75.513.063.625) VND chi phí hỗ trợ lãi suất ra khỏi chi phí khác của chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố.

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

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán sau:

Vào ngày 22 tháng 2 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc mua lại toàn bộ khoản trái phiếu doanh nghiệp như được trình bày tại Thuyết minh số 26

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2015, Công ty và Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận đã ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng 94% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sen Việt Công Thương từ các đối tác cá nhân và doanh nghiệp. Sau đó, vào ngày 1 tháng 3 năm 2016, Công ty và Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận cùng ký một hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ trong Công ty Cổ phần Đầu tư Sen Việt Công Thương cho các đối tác doanh nghiệp khác.

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2016, Công ty và Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận và một công ty con khác trong Tập đoàn đã ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn Ngân hàng Công Thương từ các đối tác doanh nghiệp. Sau đó, vào ngày 1 tháng 3 năm 2016, các công ty trên cùng ký một hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn Ngân hàng Công Thương cho các đối tác doanh nghiệp.

Vào ngày 29 tháng 1 năm 2016, Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận, công ty con, đã ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng 92,88% vốn cổ phần từ việc cổ phần hóa một doanh nghiệp Nhà nước hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

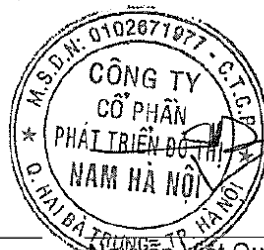


Trần Thanh Tâm
Người lập

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc