

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



**Building a better
working world**

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

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 riêng	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 63

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong 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 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 Thiếu 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 Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

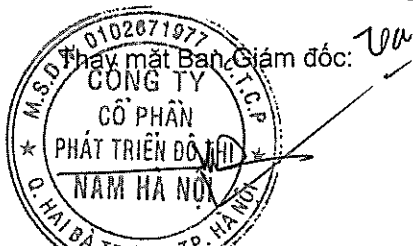
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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



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

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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


Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 30 tháng 3 năm 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		13.527.330.928.719	6.818.110.626.103
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	485.029.197.909	197.772.490.905
111	1. Tiền		485.029.197.909	83.183.026.086
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	114.589.464.819
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	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		6.110.457.138.029	685.761.179.037
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	64.986.769.078	93.965.793.252
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	769.468.703.631	392.897.497.378
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	4.793.139.790.100	18.329.885.770
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	486.990.781.875	185.934.416.851
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(4.128.906.655)	(5.366.414.214)
140	IV. Hàng tồn kho	10	5.969.800.851.071	5.262.338.507.128
141	1. Hàng tồn kho		5.969.800.851.071	5.262.338.507.128
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		543.951.551.771	185.759.210.355
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	434.639.344.285	76.697.793.069
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		41.731.071	41.731.071
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		250.790.200	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	109.019.686.215	109.019.686.215

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		7.194.803.475.070	8.012.444.008.924
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		9.211.531.943	1.499.645.857.645
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	7.559.839.165	16.669.609.466
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.651.692.778	1.482.976.248.179
220	II. Tài sản cố định		368.518.341.418	340.810.115.922
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	368.414.405.683	340.598.919.407
222	Nguyên giá		388.958.121.646	347.409.485.476
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.543.715.963)	(6.810.566.069)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	103.935.735	211.196.515
228	Nguyên giá		588.785.952	528.785.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(484.850.217)	(317.589.437)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	224.400.932.228	214.455.669.758
231	1. Nguyên giá		244.727.738.582	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		194.067.238.832	747.701.259.652
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	194.067.238.832	747.701.259.652
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	6.393.076.960.200	5.209.831.105.947
251	1. Đầu tư vào công ty con	18.1	2.466.500.000.000	1.188.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.2	2.236.080.000.000	2.235.780.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.3	1.690.496.960.200	1.511.699.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(3.000.000.000)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	277.352.105.947
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.528.470.449	-
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	5.528.470.449	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.722.134.403.789	14.830.554.635.027

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		17.365.734.435.211	12.109.864.677.827
310	I. Nợ ngắn hạn		16.343.068.588.214	9.661.818.873.602
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	513.265.692.568	747.071.861.476
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	7.927.693.636.198	1.907.981.165.148
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	73.232.052.452	131.449.265.694
314	4. Phải trả người lao động		158.972.340	173.371.765
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	826.272.684.330	970.105.098.871
	- Chi phí lãi vay trích trước		48.607.501.290	387.293.682.321
	- Chi phí xây dựng trích trước		713.707.244.270	551.538.470.240
	- Phải trả khác		63.957.938.770	31.272.946.310
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	28.518.392.363
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	3.115.081.746.607	917.516.749.793
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ		2.686.477.256.630	185.749.549.569
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		428.604.489.977	731.767.200.224
320	8. Vay ngắn hạn	23	3.887.363.803.719	4.959.002.968.492
330	II. Nợ dài hạn		1.022.665.846.997	2.448.045.804.225
337	1. Phải trả dài hạn khác		3.873.287.640	398.837.530
338	2. Vay dài hạn	23	991.439.065.769	2.427.646.966.695
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	24	27.353.493.588	20.000.000.000

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

Đơn vị tính: VND

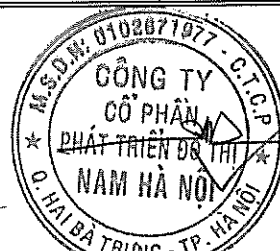
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.356.399.968.578	2.720.689.957.200
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	3.356.399.968.578	2.720.689.957.200
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.356.399.968.578	720.689.957.200
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		720.689.957.200	215.849.010.627
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		635.710.011.378	504.840.946.573
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.722.134.403.789	14.830.554.635.027



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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

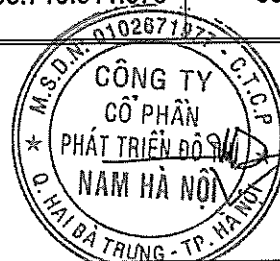
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.103.020.449.878	5.842.163.967.451
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	4.103.020.449.878	5.842.163.967.451
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27	(2.701.903.049.050)	(4.276.977.085.456)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.401.117.400.828	1.565.186.881.995
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	82.347.721.108	95.364.796.055
22	7. Chi phí tài chính	28	(219.876.059.698)	(393.978.941.943)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(221.074.470.974)	(392.281.592.643)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(378.406.384.872)	(277.146.605.786)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(190.667.157.500)	(250.640.630.920)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		694.515.519.866	738.785.499.401
31	11. Thu nhập khác	31	127.864.525.830	20.911.927.404
32	12. Chi phí khác	31	(87.433.097)	(125.908.895.049)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	127.777.092.733	(104.996.967.645)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		822.292.612.599	633.788.531.756
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(192.111.071.670)	(127.139.954.737)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	5.528.470.449	(1.807.630.446)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		635.710.011.378	504.840.946.573



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 RIÊNG
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		822.292.612.599	633.788.531.756
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	13,14, 15	28.219.252.280	134.185.183.244
03	Các khoản dự phòng		3.115.986.030	32.621.335.768
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(82.347.721.108)	29.946.314.812
06	Chi phí lãi vay	28	221.074.470.974	392.281.592.643
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		992.354.600.775	1.222.822.958.223
09	Giảm các khoản phải thu		1.016.130.010.188	83.967.597.820
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(707.462.343.943)	2.371.422.143.372
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		8.755.969.830.979	(1.812.707.590.108)
12	Tăng chi phí trả trước		(468.033.609.338)	(29.423.819.758)
14	Tiền lãi vay đã trả		(566.520.284.931)	(418.719.184.557)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(265.156.018.040)	(365.546.089.657)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	33.2	-	(1.430.766.131)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		8.757.282.185.690	1.050.385.249.204
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(100.577.503.360)	(558.177.537.964)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.620.740.083.992)	(342.778.344.625)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.200.279.238.678	5.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.460.597.960.200)	(1.308.988.138.770)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		3.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		59.905.514.152	103.805.117.134
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(5.918.730.794.722)	(2.100.638.904.225)

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

Đơn vị tính: VND

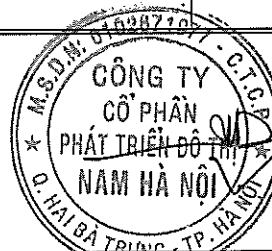
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu		7.869.642.343.542	4.857.945.182.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(10.420.937.027.506)	(3.923.488.803.720)
35	Cổ tức đã trả		-	(20.945.725.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(2.551.294.683.964)	913.510.653.280
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		287.256.707.004	(136.743.001.741)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		197.772.490.905	334.515.492.646
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	485.029.197.909	197.772.490.905



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội ("Dự án Vinhomes Times City").

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là: 11 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 12).

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty 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, Việt Nam
Chi nhánh Đà Nẵng	Số 7 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 80,4% phần vốn chủ sở hữu và 80,4% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 99%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 có hai thành viên trở lên 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.

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.

Hoạt động chính của Công ty VinDS là bán buôn, bán lẻ 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.

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 18.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 18.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

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

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

Cho mục đích trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng, Công ty cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán riêng, bao gồm "Người mua trả tiền trước" (Mã số 313), "Chi phí phải trả" (Mã số 316) và "Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác" (Mã số 319). Mục tiêu của việc trình bày thêm các số liệu chi tiết trên bảng cân đối kế toán riêng là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính riêng. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty, đã gửi Công văn số 40/2012/CV-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 riêng.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như trình bày dưới đây.

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 áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty 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 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 riêng năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 36.

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đèn 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm tổng giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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.

Trong trường hợp Công ty 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.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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	47 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.9 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 có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. 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 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.

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Khách hàng ứng trước

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 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	75.618.952	99.180.019
Tiền gửi ngân hàng	484.953.578.957	83.083.846.067
Các khoản tương đương tiền	-	114.589.464.819
TỔNG CỘNG	<u>485.029.197.909</u>	<u>197.772.490.905</u>

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	6.640	6.639

5. 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	140.740.083.992	140.740.083.992	-	-
Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 18)	<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>

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có thời hạn 12 tháng, các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi và hưởng lãi suất từ 6%/năm đến 7,8%/năm (năm 2014: 5,4%/năm đến 7,5%/năm).

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

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

6.1 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 khách hàng	58.511.179.390	77.016.944.401
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	36.712.658.040	37.961.798.833
- Các khoản phải thu khách hàng khác	21.798.521.350	39.055.145.568
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	<u>6.475.589.688</u>	<u>16.948.848.851</u>
TỔNG CỘNG	<u>64.986.769.078</u>	<u>93.965.793.252</u>

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-

6.2 Trả trước cho người bán

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

7. 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 34)	<u>4.771.000.000.000</u>	<u>-</u>
	<u>4.793.139.790.100</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	<u>7.559.839.165</u>	<u>16.669.609.466</u>
	<u>7.559.839.165</u>	<u>16.669.609.466</u>

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

8. 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	38.015.368.188	15.606.425.412
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	446.499.275.228	96.988.969.516
Phải thu khác	2.476.138.459	73.339.021.923
	486.990.781.875	185.934.416.851
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	18.798.701.092	26.022.584.484
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	468.192.080.783	159.911.832.367
Dài hạn		
Đặt cọc	-	1.481.436.248.179
Phải thu dài hạn khác	1.651.692.778	1.540.000.000
	1.651.692.778	1.482.976.248.179
TỔNG CỘNG	1.651.692.778	1.482.976.248.179
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	1.651.692.778	1.540.000.000
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	-	1.481.436.248.179

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

9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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	43.914.773.561	-	1.821.259.782.541	-
TỔNG CỘNG	5.969.800.851.071	-	5.262.338.507.128	-

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	87.778.670.575	-	20.707.827.203	-
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	339.189.167.134	-	33.755.143.250	-
Chi phí trả trước thuê trung tâm thương mại và văn phòng	-	-	17.335.086.864	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.671.506.576	-	4.899.735.752	-
TỔNG CỘNG	434.639.344.285	-	76.697.793.069	-

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hệ thống thiết bị điện (i)	109.019.686.215	-	109.019.686.215	-
TỔNG CỘNG	109.019.686.215	-	109.019.686.215	-

(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.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	345.775.476.189	1.386.052.468	187.593.183	60.363.636	347.409.486.476	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	41.548.636.170	-	-	-	41.548.636.170	
Số dư cuối năm	387.324.112.359	1.386.052.468	187.593.183	60.363.636	388.958.121.646	
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	5.716.379.730	904.078.004	187.593.183	2.515.152	6.810.566.069	
Khấu hao trong năm	13.386.295.858	289.005.551	-	57.848.484	13.733.149.894	
Số dư cuối năm	19.102.675.588	1.193.083.555	187.593.183	60.363.636	20.543.715.963	
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	340.059.096.459	481.974.464	-	57.848.484	340.598.919.407	
Số dư cuối năm	368.221.436.771	192.968.913	-	-	368.414.405.683	

Chi tiết về việc sử dụng tài sản cố định hữu hình làm tài sản thế chấp cho các khoản trái phiếu của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 23.

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	528.785.952
Mua trong năm	<u>60.000.000</u>
Số dư cuối năm	<u>588.785.952</u>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết	85.630.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu năm	317.589.437
Hao mòn trong năm	<u>167.260.780</u>
Số dư cuối năm	<u>484.850.217</u>
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	<u>211.196.515</u>
Số dư cuối năm	<u>103.935.735</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất không có thời hạn	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	181.333.190.967	4.566.717.646	34.563.725.893	220.463.634.506
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	<u>24.264.104.076</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.264.104.076</u>
Số cuối năm	<u>205.597.295.043</u>	<u>4.566.717.646</u>	<u>34.563.725.893</u>	<u>244.727.738.582</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	770.570.207	-	5.237.394.541	6.007.964.748
Khấu hao trong năm	<u>9.430.094.892</u>	<u>-</u>	<u>4.888.746.714</u>	<u>14.318.841.606</u>
Số cuối năm	<u>10.200.665.099</u>	<u>-</u>	<u>10.126.141.255</u>	<u>20.326.806.354</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>180.562.620.760</u>	<u>4.566.717.646</u>	<u>29.326.331.352</u>	<u>214.455.669.758</u>
Số cuối năm (i)	<u>195.396.629.944</u>	<u>4.566.717.646</u>	<u>24.437.584.638</u>	<u>224.400.932.228</u>

(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 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty 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.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc giai đoạn 2 của Dự án 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
18.1 Đầu tư vào công ty con	2.466.500.000.000	2.466.500.000.000	-	1.188.000.000.000	1.188.000.000.000	-
18.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2.236.080.000.000	2.236.080.000.000	-	2.235.780.000.000	2.235.780.000.000	-
18.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.690.496.960.200	1.690.496.960.200	-	1.508.699.000.000	1.508.699.000.000	(3.000.000.000)
TỔNG CỘNG	6.393.076.960.200	6.393.076.960.200	-	4.932.479.000.000	4.932.479.000.000	(3.000.000.000)

Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
-	-	277.352.105.947	277.352.105.947
-	-	277.352.105.947	277.352.105.947

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
- Tiền gửi có kỳ hạn

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

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

18.1 Đầu tư vào các công ty con

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Vinmec	80,40	80,40	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ bệnh viện, bán lẻ mỹ phẩm, chế phẩm vệ sinh
2	Công ty VinDS	70.00	70.00	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	Bán buôn, bán lẻ thiết bị gia dụng, hàng may mặc, giày dép, mỹ phẩm
3	Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận	91,00	91,00	Quốc lộ 55, thôn Thắng Hải, xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ du lịch

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
Công ty Vinmec	118.800.000	1.188.000.000.000	118.800.000	1.188.000.000.000
Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận (i)	34.580.000	788.500.000.000	-	-
Công ty VinDS (ii)	(*)	490.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		2.466.500.000.000		1.188.000.000.000

(*) Đây là công ty Trách nhiệm hữu hạn

- (i) Vào ngày 28 tháng 12 năm 2015, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 91% Cổ phần Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận với tổng giá phí 788,5 tỷ VND từ các cá nhân và qua đó, Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận trở thành công ty con của Công ty.
- (ii) Vào ngày 7 tháng 12 năm 2015, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 70% Cổ phần Công ty VinDS từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 210 tỷ VND và qua đó, Công ty VinDS trở thành công ty con của Công ty. Sau đó, vào ngày 7 tháng 12 năm 2015, Công ty góp thêm vốn vào Công ty VinDS với số tiền là 280 tỷ VND.

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

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

18.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail (Công ty Vincom Retail)	27,11	27,11	Số 7 đường Bằng Lãng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Đơn vị tính: VND

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
Công ty Cổ phần Vincom Retail	223.608.000	<u>2.236.080.000.000</u>	223.578.000	<u>2.235.780.000.000</u>
TỔNG CỘNG		<u>2.236.080.000.000</u>		<u>2.235.780.000.000</u>

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. Theo đó, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Vincom Retail đã tăng thêm 300 triệu VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

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

18.3 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.3 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 tại Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty 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 công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương từ một cá nhân.
- (iii) Vào ngày 19 tháng 6 năm 2015, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty TNHH Thương mại Vinpro ("Công ty Vinpro") với số tiền là 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 TNHH 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 TNHH Xây dựng Vincom 4 vào công ty TNHH 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 Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam với số tiền 6 tỷ VND tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 1%.
- (vi) Vào ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 3% cổ phần Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc từ một cá nhân.
- (vii) Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn thành lập công ty Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2 với số tiền 360 triệu VND tương ứng với tỷ lệ góp vốn là 6%.

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

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

19.1 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả ngắn hạn cho người bán	500.020.981.288	500.020.981.288	290.795.007.924	290.795.007.924
<i>Chi tiết các khoản phải trả người bán chiếm trên 10% tổng phải trả</i>				
<i>Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Hòa</i>	202.115.146.454	202.115.146.454	-	-
<i>Đối tác doanh nghiệp cung cấp thiết bị lắp đặt cho dự án Vinhomes Times City</i>	151.183.233.858	151.183.233.858	-	-
<i>Công ty CP Xây Dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình</i>	3.342.728.799	3.342.728.799	82.756.153.549	82.756.153.549
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	13.244.711.280	13.244.711.280	456.276.853.552	456.276.853.552
TỔNG CỘNG	513.265.692.568	513.265.692.568	747.071.861.476	747.071.861.476

19.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	7.927.693.636.198	1.907.981.165.148
TỔNG CỘNG	7.927.693.636.198	1.907.981.165.148

(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 của các khách hàng cá nhân theo các hợp đồng mua bán đã ký với Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	Đơn vị tính: VND			
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	65.641.378.702	700.407.390.012	(750.482.441.397)	15.566.327.317
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 33)	63.635.393.421	259.181.915.045	(265.156.018.040)	57.661.290.426
Thuế thu nhập cá nhân	42.364.018	495.252.931	(533.182.240)	4.434.709
Các loại thuế khác	2.130.129.553	3.348.931.598	(5.479.061.151)	-
TỔNG CỘNG	131.449.265.694	963.433.489.586	(1.021.650.702.828)	73.232.052.452

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	48.470.555.117	387.293.682.321
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	136.348.198.783	327.149.468.487
Chi phí xây dựng trích trước	577.359.045.487	224.389.001.753
Trích trước chi phí liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	53.320.225.222	7.971.614.119
Các khoản chi phí phải trả khác	10.774.659.721	23.301.332.191
TỔNG CỘNG	826.272.684.330	970.105.098.871
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	<i>802.312.052.193</i>	<i>616.523.675.344</i>
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>23.960.632.137</i>	<i>353.581.423.527</i>

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ (i)	2.686.477.256.630	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	7.860.086.829	35.088.473.760
TỔNG CỘNG	3.115.081.746.607	917.516.749.793
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>3.115.081.746.607</i>	<i>486.926.285.998</i>
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>-</i>	<i>430.590.463.795</i>

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

(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

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

23. VAY

	Số đầu năm (Trình bày lại)		Trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	-	-	84.642.343.542	(84.642.343.542)	-	-	
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	4.811.639.164.773	4.811.639.164.773	8.588.912.756.227	(9.660.551.921.000)	3.740.000.000.000	3.740.000.000.000	
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	
	4.959.002.968.492	4.959.002.968.492	8.820.918.903.488	(9.892.558.068.261)	3.887.363.803.719	3.887.363.803.719	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (i)	589.455.214.874	589.455.214.874	-	(147.363.803.719)	442.091.411.155	442.091.411.155	
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)	
Trái phiếu phát hành (ii)	1.985.555.555.540	1.985.555.555.540	11.155.902.793	(1.300.000.000.000)	696.711.458.333	696.711.458.333	
	2.427.646.966.695	2.427.646.966.695	(136.207.900.926)	(1.300.000.000.000)	991.439.065.769	991.439.065.769	
	7.386.649.935.187	7.386.649.935.187	8.684.711.002.562	(11.192.558.068.261)	4.878.802.869.488	4.878.802.869.488	
TỔNG CỘNG							

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

23. VAY (tiếp theo)

(i) Vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	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 VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 6%	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
TỔNG CỘNG	<u>442.091.411.155</u>			

Trong đó:

- Vay dài hạn
đến hạn trả 147.363.803.719
- Vay dài hạn 294.727.607.436

(ii) Trái phiếu doanh nghiệp

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 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.

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

24. 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).

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước			
Số đầu năm	2.000.000.000.000	1.215.849.010.627	3.215.849.010.627
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	504.840.946.573	504.840.946.573
- Chia cổ tức	-	(1.000.000.000.000)	(1.000.000.000.000)
Số cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>720.689.957.200</u>	<u>2.720.689.957.200</u>
Năm nay			
Số đầu năm	2.000.000.000.000	720.689.957.200	2.720.689.957.200
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	635.710.011.378	635.710.011.378
- Chia cổ tức	-	-	-
Số cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>1.356.399.968.578</u>	<u>3.356.399.968.578</u>

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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>

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.3 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 (năm 2014: 10.000 VND/cổ phiếu).

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Tổng doanh thu	4.103.020.449.878	5.842.163.967.451
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	3.928.936.635.327	4.881.893.202.215
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)	160.703.623.184	394.161.553.568
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	-	566.109.211.668
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.380.191.367	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	4.103.020.449.878	5.842.163.967.451
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	3.928.936.635.327	4.881.893.202.215
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	160.703.623.184	394.161.553.568
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	-	566.109.211.668
Doanh thu thuần từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.380.191.367	-
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu đối với bên khác	4.034.528.496.478	5.740.480.545.932
Doanh thu đối với bên liên quan	68.491.953.400	101.683.421.519

(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.

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

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 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	81.592.721.108	70.698.655.041
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	134.000.000
Thu nhập từ hoạt động đầu tư (i)	755.000.000	24.532.141.014
TỔNG CỘNG	<u>82.347.721.108</u>	<u>95.364.796.055</u>

(i) Đây là khoản lãi góp vốn được chia từ Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3 trước khi Công ty thoái vốn khỏi công ty trên.

26.3 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	29.930.909.915	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

27. 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	3.637.512.912.296
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 liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.504.589.951	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	-	400.310.052.626
TỔNG CỘNG	<u>2.701.903.049.050</u>	<u>4.276.977.085.456</u>

28. 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	221.074.470.974	392.281.592.643
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	505.821.321
Hoàn nhập dự phòng (i)	(3.000.000.000)	-
Chi phí tài chính khác	1.801.588.724	1.191.527.979
TỔNG CỘNG	<u>219.876.059.698</u>	<u>393.978.941.943</u>

(i) Đây là giá trị hoàn nhập dự phòng cho khoản đầu tư vào Công ty 8/3 đã trích lập trước đây.

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

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	-	121.150.331
Chi phí dịch vụ mua ngoài	378.406.384.872	277.025.455.455
TỔNG CỘNG	378.406.384.872	277.146.605.786

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	2.658.141.558	2.723.452.724
Chi phí khấu hao tài sản cố định	407.708.345	1.543.908.401
Chi phí nguyên vật liệu	1.617.132.987	1.990.690.707
Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.836.434.667	223.818.535.994
Chi phí quản lý khác	54.147.739.943	20.564.043.094
TỔNG CỘNG	190.667.157.500	250.640.630.920

31. 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	57.309.672.244	-
Thu nhập khác	2.725.716.502	462.552.931
	127.864.525.830	20.911.927.404
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
Thanh lý tài sản	-	193.270.834
Chi phí khác	87.433.097	89.343.415
	87.433.097	125.908.895.049
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	127.777.092.733	(104.996.967.645)

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

32. 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	2.658.141.558	208.240.892.799
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.219.252.280	134.185.183.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	518.052.612.149	610.220.426.963
Chi phí nguyên vật liệu	1.617.132.987	129.598.975.773
Chi phí khác	186.732.926.869	82.474.657.365
TỔNG CỘNG	<u>2.563.514.247.479</u>	<u>2.078.937.787.749</u>

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 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>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	822.292.612.599	633.788.531.756
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	4.512.452.009	2.839.521.912
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho chưa được khấu trừ năm nay	-	27.254.921.554
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 lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	7.738.222.358	9.027.978.723
Chi phí quản lý cho các căn hộ chưa bàn giao	-	(4.902.410.800)
Thu nhập từ cổ tức	-	(24.532.141.014)
Lợi nhuận thuần điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	859.672.698.099	640.560.001.848
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(58.351.074.353)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	859.672.698.099	582.208.927.495
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	189.127.993.606	127.139.954.737
Thuế TNDN phải trả đầu năm	63.635.393.421	304.412.919.229
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)
Khác	2.983.078.067	
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 20)	57.661.290.426	63.635.393.421

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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 riêng			5.528.470.449	(1.807.630.446)

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

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

			<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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ phải trả	(109.951.600)	(3.195.162.050)
		Chi phí chi hộ đã trả	3.305.113.650	-
		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)	-
		Lãi cho vay phải thu	5.191.666.667	-
		Lãi cho vay đã thu	(5.191.666.667)	-
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải thu		44.668.000.000
		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
Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên	(271.621.040.755)			(449.000.000.000)
Nhận gốc vay bằng tiền	(7.135.000.000.000)			(2.678.400.000.000)
Trả gốc vay	5.265.506.739.000			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	1.003.672.798.588			1.437.229.211.507
Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(662.519.593.924)			(1.340.240.241.991)
Phí quản lý chung phải trả	(163.117.402.012)			(126.149.790.951)
Phí quản lý chung đã trả	145.348.159.052			40.108.649.024
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
Chuyển nhượng cổ phần phải thu	6.000.000.000			6.000.000.000

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

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

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

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>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chuyển nhượng Cổ phần đã thu	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	(130.787.026.750)	-
		Lãi vay đã trả	121.782.840.842	-
		Gốc cho vay phải thu	1.155.000.000.000	-
		Gốc cho vay đã thu	(1.155.000.000.000)	-
		Lãi cho vay phải thu	7.264.444.444	-
		Lãi cho vay đã thu	(7.264.444.444)	-
		Công ty Cổ phần Vinmec	Công ty con	Góp vốn vào công ty con
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(31.590.638.400)	(20.300.000.000)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	51.180.640.001	-
		Gốc cho vay phải thu	600.000.000.000	-
		Gốc cho vay đã thu	(600.000.000.000)	-
		Lãi cho vay phải thu	8.983.333.334	-
		Lãi cho vay đã thu	(8.983.333.334)	-

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

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

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

			<i>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 Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức phải trả Cổ tức phải trả được bù trừ công nợ ba bên Lãi vay đã trả	- - -	(449.000.000.000) 449.000.000.000 32.207.000.000
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn (Thuyết minh số 16.2) Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	300.000.000 - 210.000.000.000 (4.042.500.000) 6.900.833.333	2.235.180.000.000 (210.000.000.000) - (2.858.333.333) -
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1 ("Công ty Xây dựng Vincom 1")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí xây dựng phải trả Phí xây dựng đã trả	(9.402.853.991) 4.339.874.152	(112.250.294.497) 96.870.796.949
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả Doanh thu cho thuê và dịch vụ liên quan	(52.021.010.000) 30.188.329.641 11.470.190.816	(168.432.056.076) 298.429.036.435 -

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

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

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

<i>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 TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(225.451.143.116)	(399.523.344.018)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	24.478.898.947	662.008.137.137
		Phí môi giới và quảng cáo phải trả	-	(200.313.202.379)
		Phí môi giới và quảng cáo đã trả	-	16.658.106.381
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	-	14.178.271.852
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	-	(14.178.271.852)
		Thu hộ phải thu Thu hộ đã thu	- -	66.508.074.629 (70.272.204.193)
Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long ("Công ty Vincom Center Hạ Long")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(355.323.500.000)
		Gốc vay đã trả	355.323.500.000	-
		Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(6.839.977.374) 11.689.158.346	(4.849.180.972) -
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng ("Công ty BĐS Hải Phòng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(476.221.682.000)
		Gốc vay đã trả	476.221.682.000	-
		Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(9.167.267.379) 15.751.494.489	(6.584.227.110) -
Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty BĐS Viettronics")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận gốc vay	-	(529.000.000.000)
		Gốc vay đã trả	529.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(10.183.249.999) 17.486.388.887	(7.303.138.888) -

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

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

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

<i>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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Tiền ăn ca và thuê văn phòng phải trả	(5.261.160.000)	-
		Tiền ăn ca và thuê văn phòng đã trả	5.261.160.000	-
Công ty VMM Times City (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	-	2.229.780.000.000
		Cổ tức đã thu	-	24.532.141.014
		Chuyển tiền đặt cọc thuê TTTM	-	(1.532.917.430.410)
		Nhận lại tiền đặt cọc thuê TTTM	(1.532.917.430.410)	-
		Thu chi hộ phải thu	55.188.867.711	-
		Thu chi hộ đã thu	(40.746.304.207)	-
		Phí thuê mặt bằng TTTM phải trả	(28.351.325.738)	(37.752.899.967)
		Phí thuê mặt bằng TTTM đã trả	5.756.073.470	37.752.899.967
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bảo vệ phải trả	(8.417.314.000)	(13.751.137.120)
		Phí dịch vụ bảo vệ đã trả	8.252.765.000	13.751.137.120
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí thuê mặt bằng TTTM và phí quản lý phải trả	(5.955.925.985)	-
		Phí thuê mặt bằng TTTM và phí quản lý đã trả	7.348.177.478	-
Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng đã trả	609.109.452.292	-
		Chi phí mua hàng phải trả	(516.475.951.492)	-

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

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

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

<i>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 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)	-
		Gốc vay phải trả	(650.000.000.000)	-
		Gốc vay đã trả	378.378.959.245	-
		Giảm gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên	271.621.040.755	-
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	(25.266.043.672)	-
		Chi phí xây dựng đã trả	25.245.679.756	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	9.421.869.434	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(5.440.688.201)	-
		Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo phải trả	(195.450.357.967)	-
		Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo đã trả	350.873.904.824	-
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng Bình Thuận	Công ty trong cùng tập đoàn	Gốc cho vay phải thu	4.975.000.000.000	-
		Gốc cho vay đã thu	(204.000.000.000)	-
		Lãi cho vay phải thu	21.692.805.555	-
		Mua cổ phần	788.500.000.000	-

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

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

34.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

<i>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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hương Dương	Công ty trong cùng tập đoàn	Góp vốn	55.005.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả Chi phí xây dựng đã trả	(5.766.292.377) 717.046.067	- -
Công ty TNHH Vinpearlland	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 Chi phí mua hàng phải trả Chi phí mua hàng đã trả	60.000.000.000 (5.532.720.004) 3.820.370.000	- - -
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	Công ty trong cùng tập đoàn	Góp vốn	490.000.000.000	-
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	-

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

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

34.2 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 VND</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại) VND</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty TNHH Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	-	16.535.640.006
Công ty TNHH Vinecom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	-	413.208.845
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			6.475.589.688	-
			6.475.589.688	16.948.848.851
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
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	446.499.275.228	96.988.969.516
Công ty VMM Times City (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu hộ phí dịch vụ TTTM phải thu	-	11.441.092.120
Công ty Vincom Center Bà Triệu (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	588.500
Công ty VMM Times City (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê TTTM	-	51.481.182.231
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu	21.692.805.555	-
			468.192.080.783	159.911.832.367
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty VMM Times City (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê TTTM	-	1.481.436.248.179
			-	1.481.436.248.179

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

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

34.2 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>
Phải trả người bán (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vimec	Công ty con	Phí dịch khám chữa bệnh phải trả	-	19.648.649.701
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ phải trả	-	160.691.784
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 TNHH Vincom Office	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ môi giới phải trả	-	202.066.487
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 Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng TTTM phải trả	3.172.446.381	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	-	139.729.945.232
Các công ty khác trong Tập đoàn			4.461.574.006	-
			13.244.711.280	456.276.853.552

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

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

34.2 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 21)				
Công ty BĐS Viettronics (**)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả		7.303.138.888
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả		2.858.333.333
Công ty BĐS Hải Phòng (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả		6.584.227.110
Công ty Vincom Center Hạ Long (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả		4.849.180.972
Công ty Hoàng gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả		275.542.161.085
Công ty 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 TNHH dịch vụ Bảo Vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ bảo vệ phải trả	164.549.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	18.719.166.665	43.068.382.139
			23.960.632.137	353.581.423.527

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

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

34.2 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>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</i>				
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ vé máy bay phải trả	-	45.979.000
Công ty Thành phố Hoàng gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ mua công cụ phải trả	-	3.195.162.050
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng cổ phần Vinpearlland phải trả	-	422.341.898.952
		Phải trả khác	-	5.007.423.793
			-	<u>430.590.463.795</u>

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

(**) Vào ngày 1 tháng 6 năm 2015, Công ty BĐS Viettronics đã sáp nhập vào Công ty TNHH Vincom Retail.

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

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

34.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản đi vay ngày 31 tháng 12 năm 2015:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận	Công ty con	4.771.000.000.000	7	11 tháng 6 năm 2016	Không có
		4.771.000.000.000			

Chi tiết các khoản đi vay ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.036.593.982.773	12	30 tháng 6 năm 2015	Không có
		530.000.000.000	12	1 tháng 5 năm 2015	Không có
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.674.500.000.000	13	15 tháng 2 năm 2015	Không có
Công ty BĐS Viettronics	Công ty trong cùng Tập đoàn	529.000.000.000	7	23 tháng 4 năm 2015	Không có
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	210.000.000.000	7	23 tháng 4 năm 2015	Không có
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty trong cùng Tập đoàn	476.221.682.000	7	23 tháng 4 năm 2015	Không có
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	355.323.500.000	7	23 tháng 4 năm 2015	Không có
		4.811.639.164.773			

34.4 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

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

34.5 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	-	10.969.346.062
	-	10.969.346.062

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

35. 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	Cam kết góp vốn của Công ty	%	Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
		nhận đầu tư	Số tiền		Số tiền	Số tiền
		VND	VND			VND
1	Công ty Vinacademy	50.000.000.000	3.000.000.000	6,00%	-	3.000.000.000
2	Công ty Xây dựng Vincom 7	50.000.000.000	3.000.000.000	6,00%	-	3.000.000.000
3	Công ty Xây dựng Vincom 2	300.000.000.000	18.000.000.000	6,00%	9.300.000.000	8.700.000.000
4	Công ty Xây dựng Vincom 3	100.000.000.000	6.000.000.000	6,00%	-	6.000.000.000
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	24.000.000.000		9.660.000.000	26.340.000.000

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đến 1 năm	1.043.209.112	1.043.209.112
Trên 1 đến 5 năm	4.172.836.448	4.172.836.448
Trên 5 năm	41.728.364.484	42.771.573.596
TỔNG CỘNG	46.944.410.044	47.987.619.156

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đến 1 năm	52.212.965.886	85.244.877.045
Trên 1 đến 5 năm	66.654.027.692	306.099.432.294
TỔNG CỘNG	118.866.993.578	391.344.309.339

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 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25 ngõ 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

36. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG DO ÁP DỤNG THÔNG TƯ 200

Một số khoản mục tương ứng trong báo cáo tài chính đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của bảng cân đối kế toán năm nay do việc áp dụng Thông tư 200, chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Mã số	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	Số đầu năm (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số cuối năm (Được trình bày 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) 132.118.669.166	53.815.747.685	185.934.416.851
141	Hàng tồn kho	(2) 5.398.613.114.902	(136.274.607.774)	5.262.338.507.128
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3) (27.254.921.559)	27.254.921.559	-
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	(4), (5) 49.838.086.679	26.859.706.390	76.697.793.069
155	Tài sản ngắn hạn khác	(2), (3), (6) 53.815.747.685	55.203.938.530	109.019.686.215
215	Phải thu về cho vay dài hạn	(7) -	16.669.609.466	16.669.609.466
216	Phải thu dài hạn khác	(8) -	1.482.976.248.179	1.482.976.248.179
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) 41.304.150.849	(41.304.150.849)	-
268	Tài sản dài hạn khác	(8) 1.482.976.248.179	(1.482.976.248.179)	-
311	Phải trả người bán ngắn hạn	(9) 755.043.475.595	(7.971.614.119)	747.071.861.476
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(9), (10) 982.133.484.752	(12.028.385.881)	970.105.098.871
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	(11) (*)	28.518.392.363	28.518.392.363
319	Phải trả ngắn hạn khác	(11) 946.035.142.156	(28.518.392.363)	917.516.749.793
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 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: 27.254.921.559 VND;

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

36. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG DO ÁP DỤNG THÔNG TƯ 200 (tiếp theo)

- (4) Phân loại lại chi phí trả trước dài hạn sang chi phí trả trước ngắn hạn: 41.304.150.850 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: 53.815.747.685 VND;
- (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: 1.482.976.248.179 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;
- (11) Phân loại phải trả ngắn hạn khác sang doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 28.518.392.363 VND;

Mã số	BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG		Năm trước (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Năm trước (Được trình bày lại)
1	Doanh thu	(12), (13)	6.406.128.821.194	(563.964.853.743)	5.842.163.967.451
11	Giá vốn hàng bán	(13)	4.765.428.875.574	(488.451.790.118)	4.276.977.085.456
22	Chi phí tài chính	(13)	469.492.005.568	(75.513.063.625)	393.978.941.943
31	Thu nhập khác	(14)	23.610.064.996	(2.698.137.592)	20.911.927.404
32	Chi phí khác	(14)	128.607.032.641	(2.698.137.592)	125.908.895.049

(12) Cán trừ doanh thu và giá vốn hàng bán tương ứng phần dịch vụ bán kèm căn hộ: 488.451.790.118 VND;

(13) Cán trừ doanh thu và chi phí tài chính tương ứng phần chiết khấu thanh toán sớm: 75.513.063.625 VND;

(14) Cán trừ thu nhập khác và chi phí khác: 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	(15)	3.036.881.583.435	(957.943.795.686)	2.567.389.577.867
Trong đó				
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(15)	1.098.672.217.081	(488.451.790.118)	610.220.426.963
Chi phí khác	(15)	551.966.662.933	(469.492.005.568)	82.490.622.129

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

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

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

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 23.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 93% 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 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn cổ phần nắm giữ trong Công ty Cổ phần Đầu tư Sen Việt Công Thương cho các đối tác doanh nghiệp khác.

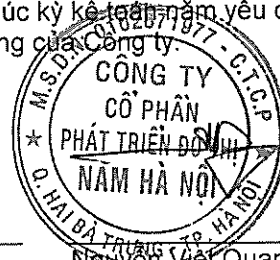
Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization and/or one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2016 Ernst & Young Vietnam Limited.
All Rights Reserved.

ey.com

